

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'urso Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	18
Titolarità	18
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	19
Confini.....	19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S.....	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	20
Consistenza.....	20



Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	23
Dati Catastali	24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	24
Precisazioni.....	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	25
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	25
Stato conservativo	26
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	28
Provenienze Ventennali	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	29
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	30
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	31



Normativa urbanistica	32
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	32
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	32
Regolarità edilizia	33
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	34
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	38
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 186.378,70	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 212.940,60	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra	49
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	49



All'udienza del 28/08/2023, il sottoscritto Arch. D'urso Stefania, con studio in Via Gioiello, 31 - 04026 - Minturno (LT), email st.durso@libero.it, PEC stefania.durso@archiworldpec.it, Tel. 333 2546622, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.45940, 12.92555)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S (Coord. Geografiche: 41.55536 13.18077)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra

DESCRIZIONE

In data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Latina Via dei Marruccini 37/39.

Il quartiere in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario.

Pur non trattandosi di una zona centrale, il quartiere offre diversi servizi. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, servizi, reti di illuminazione, reti di adduzione e scarico e parcheggi.

L'immobile, di cui fa parte il locale commerciale oggetto di pignoramento, è posizionato in zona semicentrale del Comune di Latina con accesso da Via dei Marruccini. Esso ricade in zona E/1 - Piccarello del P.P.E. del Comune di Latina.

Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura a terrazzo. La facciata si presenta parte intonacata e tinteggiata e parte con rivestimento in ceramica.

L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n° 85/1991, Concessione Edilizia n° 72/1995. Per le difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n°38/C del 22/04/2005.

Il locale commerciale, oggetto di pignoramento, si compone di due ambienti distinti ma comunicanti tra loro. Un ambiente è destinato ad uffici mentre l'altro a deposito attrezzature. Entrambi sono provvisti di servizi igienici e di accesso verso l'esterno.

La porzione di locale destinato ad uffici si compone di un ingresso da cui si accede ad un'area reception da un lato ed un corridoio dall'altro. Il corridoio disimpegna due locali destinati ad uffici, un servizio igienico con antibagno e due locali deposito.

Attraverso una porta lungo il corridoio si accede al locale destinato a deposito attrezzature suddiviso in più ambienti con divisori in cartongesso parzialmente realizzati. Un corridoio in fondo al locale conduce al servizio igienico. (cfr. Allegato 01 Rilievo stato dei luoghi)

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.

Alla data del sopralluogo parte del controsoffitto realizzato in pannelli modulari con illuminazione integrata era in fase di rimozione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti della procedura, è presente il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." del 03.02.2023, del Notaio Dott. **** Omissis ****, a tutto il 03.02.2023.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 02.02.2023 mentre la documentazione prevista ex art. 567 è stata depositata in data 16.03.2023, pertanto nei termini previsti ex art 567 C.P.C.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Presso l'Agenzia del Territorio il bene risulta intestato a **** Omissis **** con quota di proprietà 1/1 in forza di atto di donazione Rep. 3035/2255 del 19/04/2016 a rogito del Notaio **** Omissis ****, ma la sentenza n 1085/2021 ha dichiarato inefficace l'atto di donazione Rep. 3035/2255 del 19/04/2016 riportando la proprietà in capo ai donanti **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

Il locale commerciale confina a Sud/Ovest con via dei Marruccini, a nord/Est e Nord/Ovest con area comune particella 426 sub 17, a sud/Est con vano scala (sub 35) e con locale commerciale (sub 6)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale ^e	Altezza	Piano
Negozio	122,44 mq	142,39 mq	1	142,39 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				142,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,39 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 128 mq Rendita € 5.414,12 Piano terra
Dal 01/01/1994 al 11/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 128 mq Rendita € 3.900,28 Piano terra
Dal 11/04/1997 al 06/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 27, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 60 mq Rendita € 1.828,25 Piano terra
Dal 11/04/1997 al 06/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 67 mq Rendita € 2.041,55 Piano terra
Dal 06/10/1997 al 05/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 125 mq Rendita € 3.808,86 Piano terra
Dal 05/11/1999 al 19/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 125 mq Rendita € 2.517,72 Piano terra
Dal 19/11/1999 al 13/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 125 mq Rendita € 2.517,72 Piano terra
Dal 13/12/2000 al 16/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 125 mq Rendita € 7.101,28 Piano terra
Dal 16/02/2016 al 19/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1



		Cl.1, Cons. 125 mq Rendita € 2.517,73 Piano terra
Dal 19/04/2016 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 125 mq Superficie catastale 137 mq Rendita € 2.517,73 Piano terra

Il bene, oggi identificato con il sub 29, ha subito diverse variazioni catastali.

- Costituzione del 14/12/1992 identificato come sub 5
- variazione per frazionamento del 11/04/1997 che genera il sub 27 e il sub 28
- variazione per fusione del 06/10/1997 che genera il sub 29

La cronistoria catastale è quella riportata nelle visure storiche per immobile, allegate alla presente relazione con il numero 03.

Il titolare catastale, **** Omissis ****, risultante alla data del 12.02.2024 (data della suddetta visura storica del sub 29) non corrisponde ai titolari reali **** Omissis ****.

Non risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la Domanda di annotazione nn. 424/11 del 11.01.2022 per inefficacia parziale dell'atto di donazione Notaio **** Omissis **** rep. 3035/2255.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	150	426	29	1	C1	1	125 mq	137 mq	2517,73 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina, dell'unità immobiliare sub 29 differisce dal rilievo dello stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi esterni. Nello specifico, la planimetria catastale riporta un unico annesso servizio igienico così come rappresentato nella Concessione in sanatoria n°38/C del 22/05/2005 e non sono rappresentate le aperture sul prospetto Nord (cfr. allegato 01 rilievo stato dei luoghi, allegato 02 planimetria catastale, allegato 05 elaborato grafico C.E. 85/91, allegato 07 elaborato grafico variante in corso d'opera 72/95, allegato 21 elaborato grafico Concessione in sanatoria 38/C_2005).

Dal rilievo eseguito risultano diversi ambienti e due servizi igienici.

Per regolarizzare lo stato dei luoghi occorre redigere una C.I.L.A. tardiva e un D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del locale commerciale risulta discreto nella porzione di locale destinato ad uffici, anche se al momento del sopralluogo parte della pannellatura del controsoffitto risultava smontata e in fase di dismissione, mentre nella porzione destinata a deposito attrezzature sono necessari consistenti interventi di manutenzione. Si precisa che la destinazione d'uso autorizzata è commerciale (negozi) per entrambe le porzioni di locale.

PARTI COMUNI

Dagli Atti pubblici visionati e dalla Certificazione Notarile resa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." 03.02.2023 del Notaio **** Omissis **** non si evidenziano parti comuni.

Dalle visure catastali e dall'elaborato planimetrico agli atti presso l'Agenzia del Territorio risulta che il sub 17 è censito come bene comune non censibile (cfr. Allegato 08 Visura catastale sub 17 e Allegato 09 Elaborato planimetrico del 14.12.1992)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è realizzato con:

- fondazioni a plinti isolati a base quadrata collegati da travi di collegamento in C.A.;
- struttura in elevazione con travi continue e pilastri portanti in C.A.;
- solai in latero cemento spessore 20+4 di soletta ed in piccola parte 16+4;
- le scale con travi a ginocchio e gradini a sbalzo;
- copertura a terrazzo piano;
- le tompagnature sono in laterizio in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare pignorata, con esposizione principale a Sud-Ovest è dotata di:

- infissi esterni sono in alluminio;
- le porte interne sono alcune in alluminio e altre in legno tamburato;
- pavimentazione e rivestimenti dei bagni sono in ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- controsoffittatura a moduli con luci integrate nella zona ufficio(in fase di dismissione);

L'altezza interna è ml 3,00 e i soffitti sono piani con ribassamento nella zona uffici per controsoffitto.

L'impianto elettrico, idrico sono sotto traccia ad eccezione dell'alimentazione dell'illuminazione e dei condizionatori nella zona ufficio posizionate all'interno del controsoffitto. Essi risultano conformi alla normativa vigente al tempo della realizzazione (L. 46/90). Il locale commerciale è dotato di impianto di condizionamento nella zona uffici in fase di dismissione all'atto del sopralluogo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'atto del sopralluogo eseguito in data 23.10.2023 il locale risultava occupato dal signor **** Omissis **** (debitore) ma erano in atto lavori per liberare l'immobile, come da verbale di consegna al Custode Giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1999 al 19/04/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Celeste Giuseppe	19/11/1999	43381	10603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	30/11/1999	23884	14669
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	07/12/1999	5265			
Dal 19/04/2016	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Gentile Paolina	19/04/2016	3035	2255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	05/05/2016	9336	6524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2021	**** Omissis ****	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2021	1085	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'immobile è stato realizzato dalla signora **** Omissis **** su terreno acquistato con atto notaio Vincenzo valente di Aprilia in data 05/05/1990, rep. n° 56690 registrato a Latina il 14/05/1990 al n° 2219 ivi trascritto in data 09/05/1990 al n° 6017.

Con Atto Giudiziario del 25/05/2021 rep. 1085, il Tribunale di Latina dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione rep. 3035/2255 del 19/04/2016 nei confronti della parte attrice.

Con Domanda di Annotazione, Reg. Gen. 424, Reg. Part.11, del 11/01/2022 veniva annotata, sull'atto di donazione rep. 3035/2255 del 19/04/2016, la sentenza n° 1085 con descrizione "inefficacia parziale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Latina il 11/07/2018
Reg. gen. 16278 - Reg. part. 11490
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 31/01/2023
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1662
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Agli atti della procedura, è presente il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." del 03.02.2023, del Notaio Dott. **** Omissis **** a tutto il 03.02.2023.

Con Atto Giudiziario del 25/05/2021 rep. 1085, il Tribunale di Latina dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione rep. 3035/2255 del 19/04/2016 nei confronti della parte attrice.

Con Domanda di Annotazione, Reg. Gen. 424, Reg. Part.11, del 11/01/2022 veniva annotata, sull'atto di donazione rep. 3035/2255 del 19/04/2016, la sentenza n° 1085 con descrizione "inefficacia parziale".

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Latina e il Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con D.C. n° 47 del 20.03.1996 e successiva variante con DGRL n° 298 del 24.04.2008 l'immobile ricade in zona edilizia E/1 Piccarello (zone a standard urbanistici).

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale PTPR Lazio, Approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022. 1, tav. 35-400, l'immobile ricade in:

- Tavola A_35.400 - Sistemi ed ambito del paesaggio - ambito "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Tavola B 35.400 - Beni paesaggisti - aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n° 85/1991 (All. 04 e All. 05) e variante in corso d'opera Concessione Edilizia n° 72/1995 (All. 06 e All. 07), rilasciate dal Comune di Latina alla signora **** Omissis ****.

Per le difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n°615/C del 06/11/1997, revocata in data 22/04/2005 prot. 41364, su istanza della Titolare **** Omissis ****, prot. 7041 del 22/01/2004, per inesattezze riportate nel titolo edilizio rilasciato e rilasciata nuova Concessione Edilia in Sanatoria n°38/C del 22/04/2005 (All. 10 e All. 21).

Il certificato di abitabilità/agibilità non risulta rilasciato pur risultando completa l'istanza presentata in data 07/03/2002 ed acquisita agli atti del Comune in data 11/03/2002 prot. 25047, come da istruttoria urbanistica (All. 12).

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento all'agibilità, in data 11/03/2002 prot.25047 ed integrazione del 26/03/2002 era stata trasmessa richiesta di certificato di abitabilità (All. 12) con invio della documentazione prevista:

- certificato di collaudo n° 158 del 28/01/1997, scheda n° 16331, redatto dall'Ing. **** Omissis **** ai sensi della Legge 1086/71;
- attestazione avvenuta presentazione di accatastamento,
- dichiarazione del Direttore dei Lavori Geom. **** Omissis **** resa ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94;
- autorizzazione all'allaccio in fogna n° 875/B del 12/12/1995;
- attestazioni di versamento n° 3806 del 07/03/2002, n° 3004 del 25/02/2002, n°3005 del 25/02/2002, n° 3805 del 07/03/2002;
- progetto degli impianti redatto dall'Ing. **** Omissis **** presentato in data 13/03/2002 prot 26766;
- certificati di conformità degli impianti.

La pratica risulta istruita in data 28/03/2002 ma non rilasciata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza.

L'immobile, identificato con la particella 332, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 8 del 08/05/1974. Per le difformità realizzate è stata rilasciata, dal Comune di Maenza, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016.

La villetta di un piano fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura con tetto a padiglione, è circondata da un giardino e da un viale di accesso carrabile.

L'ingresso alla villa avviene da una piccola scala che conduce ad un porticato dove è ubicato l'ingresso. L'accesso avviene direttamente in una grande sala adibita a soggiorno da un lato e cucina dall'altro. Un disimpegno permette di raggiungere le tre camere da letto ed il bagno. Una scala posizionata nella zona soggiorno conduce al piano seminterrato.

La scala conduce ad un locale cantina, ad un bagno ed ad un disimpegno che consente l'accesso in un ampio locale con cucina annessa ed un piccolo ripostiglio. Da questo locale è possibile l'accesso verso l'esterno.(cfr. Allegato 22 Rilievo stato dei luoghi)

Il giardino che circonda la villa si presenta senza soluzione di continuità con la particella 532 in cui sono ubicati due manufatti fuori terra autorizzati come deposito (sub 3) e porticato con cantina (sub 2).

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.

Gli immobili ubicati sulla particella 532 (sub 2-3-4) rappresentando pertinenze della particella 332 così come da Concessione in sanatoria 111/2016, pur essendo individuati come bene 3 e 4 del lotto 2, vengono valutati come pertinenze accessorie del bene 2 lotto 2.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T



Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49.

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono ubicate in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza.

Gli immobili sono costituiti da una cantina con tettoia (sub 2) posta sul lato Nord Est del lotto, da un locale tecnico (sub 3) posto sul lato Sud Est del lotto e da una giardino che circonda gli immobili senza soluzione di continuità con il giardino della particella 332.

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.

Gli immobili ubicati sulla particella 532 (sub 2-3-4) rappresentando pertinenze della particella 332 così come da Concessione in sanatoria 111/2016, pur essendo individuati come bene 3 e 4 del lotto 2, vengono valutati come pertinenze accessorie del bene 2 lotto 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

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

L'istanza di vendita è stata depositata in data 02.02.2023 mentre la documentazione prevista ex art. 567 è stata depositata in data 16.03.2023, pertanto nei termini previsti ex art 567 C.P.C.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

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

L'istanza di vendita è stata depositata in data 02.02.2023 mentre la documentazione prevista ex art. 567 è stata depositata in data 16.03.2023, pertanto nei termini previsti ex art 567 C.P.C.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Presso l'Agenzia del Territorio il bene risulta intestato a:

- **** Omissis **** con quota di nuda proprietà 1/2;
- **** Omissis **** con quota di nuda proprietà 1/2;
- **** Omissis **** usufrutto 1/1;

in forza di atto di donazione Rep. 38639/8478 del 30/06/2016 a rogito del Notaio **** Omissis **** ma la sentenza n 1085/2021 ha dichiarato inefficace l'atto di donazione Rep. 38639/8478 del 30/06/2016 riportando la proprietà in capo al donante **** Omissis ****.

Si precisa che trattasi di immobile realizzato su terreno che **** Omissis **** ha ricevuto in donazione dal padre **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis **** (All. 29 titolo antecedente il ventennio Rep. 3167/2127)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Presso l'Agenzia del Territorio il bene risulta intestato a:

- **** Omissis **** con quota di nuda proprietà 1/2;
- **** Omissis **** con quota di nuda proprietà 1/2;
- **** Omissis **** usufrutto 1/1;

in forza di atto di donazione Rep. 38639/8478 del 30/06/2016 a rogito del Notaio **** Omissis **** ma la sentenza n 1085/2021 ha dichiarato inefficace l'atto di donazione Rep. 38639/8478 del 30/06/2016 riportando la proprietà in capo al donante **** Omissis ****.

Si precisa che trattasi di immobile realizzato su terreno che **** Omissis **** ha ricevuto in donazione dal padre **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis **** (All.29)

CONFINI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

La particella 332 sub 1, che identifica la villetta e il giardino circostante, confina a Nord/Est e parzialmente a Nord/Ovest con la particella 532 (stessa ditta), a Sud/Est con strada contrada Monte Acuto, a Sud/Ovest e parzialmente a Nord/Ovest con particella 445.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

La particella 532, con i subalterni 2-3-4 che identificano il porticato con annesso locale cucina, il deposito e la corte, confina a Nord/Est e parzialmente a Nord/Ovest con la particella 521, a Sud/Est con strada contrada Monte Acuto, a Sud/Ovest con particella 332 (stessa ditta) e particella 455, a Nord/Ovest con particella 270

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	90,45 mq	113,24 mq	1	113,24 mq	2,95 m	Terra
Loggia	32,11 mq	36,56 mq	0,40	14,62 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	20,34 mq	22,69 mq	0,15	3,40 mq	0,00 m	Terra
Cantina, magazzino	112,04 mq	146,94 mq	0,50	73,47 mq	2,35 m	seminterrato
locale tecnico	17,61 mq	24,53 mq	0,25	6,13 mq	2,35 m	Seminterrato
Giardino per la quota del quintuplo della sup dei vani principali	566,20 mq	566,20 mq	0,10	56,62 mq	0,00 m	
Giardino per la quota eccedente il quintuplo	232,80 mq	232,80 mq	0,02	4,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				272,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				272,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la terrazza è stato utilizzato il coefficiente 0,15 perchè non comunicante con i vani principali.

Per quanto riguarda il locale tecnico è stato utilizzato il coefficiente 0,25 in quanto trattasi di locale non comunicante con i vani principali.

Per quanto riguarda il giardino, per la porzione corrispondente alla particella 332, è stato utilizzato il coefficiente 0.10 fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali e il coefficiente 0,02 per la parte eccedente (cfr. D.P.R. n. 138/98). Per la porzione di giardino corrispondente alla particella 532, considerata pertinenza della particella 332, si adotta il coefficiente 0,02 quale parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina, magazzino	13,50 mq	17,50 mq	0,25	8,75 mq	2,61 m	terra
porticato	43,10 mq	49,00 mq	0,25	12,25 mq	2,61 m	Terra
Locale tecnico	12,73 mq	15,78 mq	0,25	3,94 mq	1,90 m	Terra
Giardino quota eccedente il quintuplo	1017,00 mq	1017,00 mq	0,02	20,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda la cantina è stato utilizzato il coefficiente 0,25 perché non comunicante con l'abitazione principale.

Per quanto riguarda il locale tecnico è stato utilizzato il coefficiente 0,25 in quanto trattasi di locale non comunicante con i vani principali.

Per quanto riguarda il giardino, per la porzione corrispondente alla particella 332, è stato utilizzato il coefficiente 0.10 fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali e il coefficiente 0,02 per la parte eccedente (cfr DPR 138/98).

Per la porzione di giardino corrispondente alla particella 532, considerata pertinenza della particella 332, si adotta il coefficiente 0,02 quale parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1970 al 28/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 1.43.50 Reddito dominicale € 9,63 Reddito agrario € 11,86
Dal 28/09/1970 al 02/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 40.80 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 3,37

Dal 02/01/1990 al 02/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 332 Qualità fu da accertare Superficie (ha are ca) 09.69
Dal 02/01/1990 al 29/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332 Categoria EU Superficie catastale 969 mq
Dal 25/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332 Categoria A7 Cl.02, Cons. 9,5 vani Rendita € 1,98
Dal 01/01/1992 al 10/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332 Categoria A7 Cl.02, Cons. 9,5 vani Rendita € 858,60
Dal 10/06/1993 al 21/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332 Categoria A7 Cl.02, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 263 mq Rendita € 858,61 Piano S1.-T
Dal 29/12/2004 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332 Categoria EU Superficie catastale 681 mq
Dal 21/06/2016 al 30/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332, Sub. 1 Categoria A7 Cl.02, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 587,47 Piano S1.-T
Dal 30/06/2016 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 332, Sub. 1 Categoria A7 Cl.02, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 1101 mq Rendita € 587,47 Piano S1.-T

Il bene, oggi identificato con la part.lla 332 sub 1, ha subito diverse variazioni catastali:

- variazione per frazionamento della particella 20 del 14/09/1970 che genera le particelle 201-202
- variazione di ufficio del 02/01/1990 che genera la particella 332
- variazione per frazionamento del 29/12/2004 con variazione delle part.lle 456/457
- variazione per frazionamento del 14/11/2018 con variazione della part.lla 546

La cronistoria catastale è quella riportata nelle visure storiche per immobile, allegate alla presente relazione con il numero 24.

I titolari catastali, **** Omissis **** per la nuda proprietà e **** Omissis **** per l'usufrutto, risultanti alla data del 12.02.2024 (data della suddetta visura storica della part.lla 332 sub 1) non corrispondono al titolare di diritto reale **** Omissis ****.

Non risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la Domanda di annotazione nn. 425/12 del 11.01.2022 per inefficacia parziale dell'atto di donazione Notaio **** Omissis ****, del 30.06.2016, rep. 38639/8478.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1970 al 28/09/1970	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 20 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 1.43.50 Reddito dominicale € 9,63 Reddito agrario € 11,86
Dal 28/09/1970 al 02/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 40.80 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 3,37
Dal 02/01/1990 al 24/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 202 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 31.11 Reddito dominicale € 2,09 Reddito agrario € 2,57
Dal 24/05/1999 al 24/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 427 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 11.01 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 24/04/2012 al 27/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 1 Categoria A2 Cl.05, Cons. 3 Rendita € 154,94
Dal 24/04/2012 al 27/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532 Categoria EU Superficie catastale 1101 mq
Dal 27/06/2016 al 30/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 14 mq Rendita € 30,37 Piano Terra
Dal 30/06/2016 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 4 Categoria CO
Dal 30/06/2016 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 3 Categoria C2, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 28,20 Piano Terra
Dal 30/06/2016 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 532, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 30,37

Il bene, oggi identificato con la part.lla 532, ha subito diverse variazioni catastali:

- variazione per frazionamento della particella 20 del 14/09/1970 che genera le particelle 201-202
- variazione di ufficio del 02/01/1990 che genera la particella 332
- variazione per frazionamento del 24/05/1999 con variazione delle part.lle 424-426-202-425

La cronistoria catastale è quella riportata nelle visure storiche per immobile, allegate alla presente relazione. I titolari catastale, **** Omissis **** per la nuda proprietà e **** Omissis **** per l'usufrutto, risultanti alla data del 12.02.2024 (data della suddetta visura storica della part.lla 532 sub 1) non corrispondono al titolare dei diritti reali **** Omissis ****.

Non risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio, la Domanda di annotazione nn. 425/12 del 11.01.2022 per inefficacia parziale dell'atto di donazione Notaio **** Omissis ****, del 30.06.2016, rep. 38639/8478.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	332	1		A7	02	6,5 vani	1101 mq	587,47 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 17 part.lla 332 sub 1:

- al piano terra si riscontrano lievi variazioni nella dimensione delle finestre regolarizzabile con il deposito della planimetria per esatta rappresentazione grafica;
- al piano seminterrato si riscontrano lievi difformità relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con una variazione catastale congiuntamente alla presentazione di una C.I.L.A. tardiva.(All. 22, All. 23, All. 26)

Al momento non è possibile procedere all'aggiornamento catastale in quanto la destinazione d'uso attuale di una parte del piano seminterrato (taverna) non è compatibile con la destinazione d'uso assentita dalla concessione in sanatoria (magazzino).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	532	2		C2	8	14 mq	22 mq	30,37 €	Terra	
	17	532	3		C2	8	13 mq	16 mq	28,2 €	Terra	
	17	532	4		CO						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	532				ente urbano		11.01 mq				

Corrispondenza catastale

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

La destinazione d'uso (cucina) non è compatibile con la destinazione d'uso assentita dalla concessione in sanatoria (cantina)

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Il bene identificato con la particella 332 sub 1 deve essere considerato unitariamente con il bene identificato con la particella 532 (sub2-3-4) in quanto quest'ultimo è pertinenza della particella 332 come da Concessione in sanatoria n° 111/2016.(All.26)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Il bene identificato con la particella 532 sub 2 deve essere considerato unitariamente con il bene identificato con la particella 332 sub 1 di cui è pertinenza come da Concessione in sanatoria n° 111/2016.

Si precisa che trattasi di immobile realizzato su terreno che **** Omissis **** ha ricevuto in donazione dal padre **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

La villetta nel suo insieme si presenta in discreto stato di conservazione ad eccezione del terrazzo al piano terra, a nord dell'abitazione, che presenta necessità di interventi manutentivi sia con riferimento alla pavimentazione che all'intonaco del parapetto.

Il piano seminterrato necessita di interventi per l'eliminazione dell'umidità di risalita.

L'impianto idrico-scarico, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità.

Il giardino ed i viali di accesso si presentano in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Gli immobili si presentano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Dall'atto di donazione Notaio **** Omissis **** del 28/09/1970 Rep. 3167 si rileva l'esistenza di un pozzo in comune sulla particella 42 foglio 22. La particella 42 del foglio 22 non è adiacente alla particella 20 foglio 17 donata al **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Dall'atto di donazione Notaio **** Omissis **** del 28/09/1970 Rep. 3167 si rileva l'esistenza di un pozzo in comune sulla particella 42 foglio 22. La particella 42 del foglio 22 non è adiacente alla particella 20 foglio 17 donata al **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

La villetta, realizzata in muratura, di un solo piano fuori terra ed un piano seminterrato, con tramezzature interne in laterizio e copertura a padiglione con manto di tegole, risulta essere in buone condizioni di manutenzione con una discreta esposizione.

Trattandosi di una casa indipendente con giardino circostante esclusivo, presenta tutti gli affacci liberi e questo garantisce condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione buone, in particolar modo al piano rialzato con destinazione d'uso abitativa.

Il piano seminterrato, con destinazione d'uso autorizzata per cantina e magazzino, gode di un unico affaccio a tutt'altezza ma è dotato di finestre su tutti i lati. L'illuminazione e l'aerazione risultano adeguate all'uso autorizzato. Sono presenti diversi fenomeni di umidità da risalita.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le scale sono rivestite in marmo, gli infissi sono in legno con vetrocamera e con persiane alla romana al piano rialzato, mentre sono in alluminio con vetrocamera al piano seminterrato, le porte interne sono in legno tamburato.

Tutte le finiture si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto idrico-scarico, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità.

Il riscaldamento al piano rialzato e al piano seminterrato è assicurato da impianto di distribuzione con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Una stufa a pellet al piano rialzato ed un termocamino al piano seminterrato integrano l'impianto di riscaldamento. Il condizionatore installato nel disimpegno della zona notte viene utilizzato per il raffrescamento estivo delle camere.

Il piano rialzato ha altezza utile interna di ml 2,95, mentre il piano seminterrato ha altezza utile interna di ml 2,35.

Il giardino di proprietà esclusiva circonda l'abitazione e risulta in parte piantumato ed in parte pavimentato. Senza soluzione di continuità si integra con il giardino della particella 532 dove sono ubicate ulteriori pertinenze dell'abitazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

La struttura che ospita la cantina con adiacente tettoia è realizzata con struttura in legno. La copertura a due falde è in legno con sovrastante manto di tegole. La cantina è provvista di infissi in legno con pavimenti e rivestimenti in ceramica. La tettoia che ospita anche un forno a legna ha una pavimentazione in ceramica. Il locale tecnico presenta pareti in mattoni di cemento con tetto in legno con manto di tegole. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate esternamente mentre sono grezze all'interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

L'atto del sopralluogo eseguito in data 23.10.2023, l'immobile risultava occupato da **** Omissis **** (DEBITORE) nato a Maenza il 13/06/1947 e da **** Omissis **** (DEBITORE) nata a Maenza il 10/05/1951.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (DEBITORE) nato a Maenza il 13/06/1947 e da **** Omissis **** (DEBITORE) nata a Maenza il 10/05/1951.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1970 al 30/06/2016	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Piero Pierantoni	28/09/1970	3167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/10/1970	8532	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Priverno	13/10/1970	633	13		
Dal 30/06/2016	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Battista Viscogliosi	30/06/2016	38639	8478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/07/2016	15476	10876
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/05/2021	**** Omissis ****	Atto Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		25/05/2021	1085	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 variata.

Con Atto Giudiziario del 25/05/2021 rep. 1085, il Tribunale di Latina dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016 nei confronti della parte attrice.

Con Domanda di Annotazione, Reg. Gen. 425, Reg. Part.12, del 11/01/2022 veniva annotata, sull'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016, la sentenza n° 1085 con descrizione "inefficacia parziale".

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1970 al 30/06/2016	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Piero Pierantoni	28/09/1970	3167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/10/1970	8532	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Priverno	13/10/1970	633	13		
Dal 30/06/2016	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Battista Viscogliosi	30/06/2016	38639	8478

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/07/2016	15476	10876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/05/2021	**** Omissis ****		25/05/2021	1085	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata.

Con Atto Giudiziario del 25/05/2021 rep. 1085, il Tribunale di Latina dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016 nei confronti della parte attrice.

Con Domanda di Annotazione, Reg. Gen. 425, Reg. Part.12, del 11/01/2022 veniva annotata, sull'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016, la sentenza n° 1085 con descrizione "inefficacia parziale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 19/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Latina il 11/07/2018

Reg. gen. 16278 - Reg. part. 11490

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1662

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Agli atti della procedura è presente il certificato notarile ai sensi dell'art 567 del c.p.c. del 03.02.2023 del Notaio Dott. **** Omissis **** a tutto il 03.02.2023.

Con Atto Giudiziario del 25/05/2021 rep. 1085, il Tribunale di Latina dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016 nei confronti della parte attrice.

Con Domanda di Annotazione, Reg. Gen. 425, Reg. Part.12, del 11/01/2022 veniva annotata, sull'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016, la sentenza n° 1085 con descrizione "inefficacia parziale".

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate si evidenzia che sulla particella 202 (ora particella 332 e 532) grava:

-TRASCRIZIONE del 21/10/1994 - Registro Particolare 11939 Registro Generale 18148 - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 41907 del 03/10/1994 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;(non rinvenuto presso il Comune di Maenza e l'Archivio Notarile)

-TRASCRIZIONE del 10/05/1995 - Registro Particolare 5823 Registro Generale 8445 - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 31810 del 12/04/1995- ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (all. 41)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Agli atti della procedura è presente il certificato notarile ai sensi dell'art 567 del c.p.c. del 03.02.2023 del Notaio Dott. **** Omissis **** a tutto il 03.02.2023.

Con Atto Giudiziario del 25/05/2021 rep. 1085, il Tribunale di Latina dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016 nei confronti della parte attrice.

Con Domanda di Annotazione, Reg. Gen. 425, Reg. Part.12, del 11/01/2022 veniva annotata, sull'atto di donazione rep. 38639/8478 del 30/06/2016, la sentenza n° 1085 con descrizione "inefficacia parziale".

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate si evidenzia che sulla particella 202 (ora particella 332 e

532) grava:

- TRASCRIZIONE del 21/10/1994 - Registro Particolare 11939 Registro Generale 18148 - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 41907 del 03/10/1994 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;(non rinvenuto presso il Comune di Maenza e l'Archivio Notarile)
- TRASCRIZIONE del 10/05/1995 - Registro Particolare 5823 Registro Generale 8445 - Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio 31810 del 12/04/1995- ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (all. 41)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

La particella 332 del foglio 17 ricade:

- secondo il PRG approvato con Deliberazione G.R. Lazio n. 612 del 18/02/1997, interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.;
- secondo il P.T.P.R. Lazio Approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021:
 - interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021;
 - interamente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021;
 - interamente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021;
 - ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021.
- parzialmente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi - Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/1997, del D.G.R. 11746/1993, del D.G.R. 1 100/2002, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021;
- ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica. (All. 28_Certificato di destinazione Urbanistica)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

La particella 532 del foglio 17 ricade:

- secondo il PRG approvato con Deliberazione G.R. Lazio n. 612 del 18/02/1997, interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.;
- secondo il P.T.P.R. Lazio Approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021:
 - parzialmente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
 - parzialmente in zona Paesaggio Naturale di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
 - parzialmente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021
 - parzialmente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021;

- parzialmente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi - Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/1997, del D.G.R. 11746/1993, del D.G.R. 1 100/2002, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021;

- parzialmente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 3 1 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
(All. 28_Certificato di destinazione Urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

L'immobile 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.

L'immobile, identificato con la particella 332, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 8 del 08/05/1974 (All. 25). Per le difformità realizzate è stata rilasciata, dal Comune di Maenza, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016 (All. 26).

Attualmente parte del piano seminterrato è adibito a taverna, destinazione d'uso non compatibile con la destinazione d'uso a magazzino autorizzata.

Anche gli immobili, identificati con la particella 532 sub 2 e sub 3, sono stati regolarizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016 rilasciata dal Comune di Maenza.

Le modeste difformità riscontrate al piano seminterrato nelle diverse partizioni interne sono sanabili con la presentazione di una C.I.L.A. tardiva e una variazione D.O.C.F.A., fermo restando che dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso autorizzate.

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.

Non sono state prodotte le certificazioni degli impianti e il libretto dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva.

In assenza del libretto, ai sensi del d.lgs. del 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., la scrivente non può procedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

L'immobile 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, identificati con la particella 532 sub 2 e sub 3, sono stati regolarizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016 rilasciata dal Comune di Maenza come pertinenze dell'immobile principale. Attualmente il locale cantina attiguo al porticato (sub 2) è utilizzato come cucina in difformità con la destinazione d'uso autorizzata.

Vanno ripristinate le destinazioni d'uso autorizzate.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un immobile non compreso in un contesto condominiale, su di esso non gravano vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Trattandosi di un immobile non compreso in un contesto condominiale, su di esso non gravano vincoli ed oneri condominiali.



Trattandosi di due beni distinti: un locale commerciale sito nel Comune di Latina, via dei Marruccini 37/39 e una abitazione con pertinenze sita nel Comune di Maenza (LT), via Monte Acuto 49 è possibile formare due lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra

In data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Latina Via dei Marruccini 37/39. Il quartiere in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Pur non trattandosi di una zona centrale, il quartiere offre diversi servizi. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, servizi, reti di illuminazione, reti di adduzione e scarico e parcheggi. L'immobile, di cui fa parte il locale commerciale oggetto di pignoramento, è posizionato in zona semicentrale del Comune di Latina con accesso da Via dei Marruccini. Esso ricade in zona E/1 - Piccarello del P.P.E. del Comune di Latina. Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura a terrazzo. La facciata si presenta parte intonacata e tinteggiata e parte con rivestimento in ceramica. L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n° 85/1991, Concessione Edilizia n° 72/1995. Per le difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n°38/C del 22/04/2005. Il locale commerciale, oggetto di pignoramento, si compone di due ambienti distinti ma comunicanti tra loro. Un ambiente è destinato ad uffici mentre l'altro a deposito attrezzature. Entrambi sono provvisti di servizi igienici e di accesso verso l'esterno. La porzione di locale destinato ad uffici si compone di un ingresso da cui si accede ad un'area reception da un lato ed un corridoio dall'altro. Il corridoio disimpegna due locali destinati ad uffici, un servizio igienico con antibagno e due locali deposito. Attraverso una porta lungo il corridoio si accede al locale destinato a deposito attrezzature suddiviso in più ambienti con divisori in cartongesso parzialmente realizzati. Un corridoio in fondo al locale conduce al servizio igienico. (cfr. Allegato 01 Rilievo stato dei luoghi)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 189.378,70

Si precisa che la quota posta in vendita corrisponde al 100% in quanto la signora **** Omissis **** proprietaria per il 50% interviene quale fideiussore omnibus nel contratto di mutuo fondiario del 10.10.2014 rep. 24825.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

La metodologia adottata per la stima dell'immobile si può riassumere nei seguenti punti:

-definizione preliminare, sulla scorta dell'utilizzo di Fonti di riferimento e di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale di un immobile di riferimento ad esso surrogabile e definibile statisticamente "medio";

-comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso



positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale di un'immobile a destinazione commerciale (gruppo T) è pari alla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

L'Agenzia del Territorio, per mezzo dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, periodicamente, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, compravendite). Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono considerarsi sostitutivi della stima dell'immobile in esame. In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023- Allegato 13) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona si giunge alla determinazione di un valore medio di € 1550,00/mq, riferito ad immobili con caratteristiche simili ma con un livello normale di manutenzione. Da questo valore applicando i coefficienti di differenziazione dovuti alla necessità di interventi di manutenzione si giunge al valore medio di € 1330,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra	142,39 mq	1.330,00 €/mq	€ 189.378,70	100,00%	€ 189.378,70
				Valore di stima:	€ 189.378,70

Valore di stima: € 189.378,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 186.378,70

Il locale commerciale presenta difformità rispetto sia alla planimetria catastale che alla planimetria autorizzata con C.E. in sanatoria 38/C del 22/05/2005.

Tali difformità consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento con recupero del locale sottoscala.

Tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva ai sensi art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, che comporta un costo complessivo di € 3000,00 (€ 1000,00 per sanzione per ritardata presentazione, € 150,00 per diritti di segreteria, € 50 per diritti catastali ed € 1800,00 per spese tecniche di presentazione compreso la variazione catastale);

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S

Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza. L'immobile, identificato con la particella 332, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 8 del 08/05/1974. Per le difformità realizzate è stata rilasciata, dal Comune di Maenza, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016. La villetta di un piano fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura con tetto a padiglione, è circondata da un giardino e da un viale di accesso carrabile. L'ingresso alla villa avviene da una piccola scala che conduce ad un porticato dove è ubicato l'ingresso. L'accesso avviene direttamente in una grande sala adibita a soggiorno da un lato e cucina dall'altro. Un disimpegno permette di raggiungere le tre camere da letto ed il bagno. Una scala posizionata nella zona soggiorno conduce al piano seminterrato. La scala conduce ad un locale cantina, ad un bagno ed ad un disimpegno che consente l'accesso in un ampio locale con cucina annessa ed un piccolo ripostiglio. Da questo locale è possibile l'accesso verso l'esterno.(cfr. Allegato 22 Rilievo stato dei luoghi) Il giardino che circonda la villa si presenta senza soluzione di continuità con la particella 532 in cui sono ubicati due manufatti fuori terra autorizzati come deposito (sub 3) e porticato con cantina (sub 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 332, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 185.055,20

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, si adotta il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e di prezzi noti sul mercato locale.

La metodologia adottata per la stima dell'immobile si può riassumere nei seguenti punti:

-definizione preliminare, sulla scorta dell'utilizzo di Fonti di riferimento e di una indagine di mercato, di un valore unitario zonale di un immobile di riferimento ad esso surrogabile e definibile statisticamente "medio";

-comparazione dell'immobile oggetto di causa a quelli di riferimento assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e, conseguentemente,

assumere coefficienti di differenziazione incrementali o decrementali derivanti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto disposto dall'Agencia del Territorio sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

L'Agencia del Territorio, per mezzo dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", periodicamente, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, compravendite). Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono considerarsi sostitutivi della stima dell'immobile in esame.

In primis è stato determinato il valore di zona facendo riferimento ai dati pubblicati dall'O.M.I. (Agencia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023- Allegato 30) successivamente comparato con i dati reperiti dalle offerte di vendita di immobili pubblicate dalle Agenzie immobiliari e per indagine diretta.

Dall'interpolazione dei valori di zona si giunge alla determinazione di un valore medio di € 730,00/mq, riferito ad immobili con caratteristiche simili con un livello normale di manutenzione. Da questo valore applicando i coefficienti di differenziazione dovuti alla necessità di alcuni interventi di manutenzione si giunge al valore medio di € 680,00/mq.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T

Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49. Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono ubicate in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza. Gli immobili sono costituiti da una cantina con tettoia (sub 2) posta sul lato Nord Est del lotto, da un locale tecnico (sub 3) posto sul lato Sud Est del lotto e da una giardino che circonda gli immobili senza soluzione di continuità con il giardino della particella 332. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 532, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 532, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 532, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 532, Sub. 4, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S	272,14 mq	680,00 €/mq	€ 185.055,20	100,00%	€ 185.055,20
Bene N° 3 - Cantina Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T	45,28 mq	680,00 €/mq	€ 30.790,40	100,00%	€ 30.790,40
Valore di stima:					€ 215.845,60

Valore di stima: € 215.845,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2905,00	€

Valore finale di stima: € 212.940,60

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 17 part. 332 sub 1, presenta modeste difformità rispetto sia alla planimetria catastale che alla planimetria autorizzata con C.E. in sanatoria 111/2016.

Tali difformità consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e una lieve variazione nel posizionamento delle finestre al piano terra.

Tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva ai sensi art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, che comporta un costo complessivo di € 2905,00 (€ 1000,00 per sanzione per ritardata presentazione, € 55,00 per diritti di segreteria, € 50 per diritti catastali ed € 1800,00 per spese tecniche di presentazione compreso la variazione catastale);

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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURE STORICHE SUB 5-27-28-29
- ✓ N° 4 Altri allegati - C.E. 85_91 E PROROGA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO C.E. 85_91
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIANTE IN CORSO D'OPERA C.E. 72_95
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO VARIANTE IN CORSO D'OPERA C.E. 72_95
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURA FG 150 PERT. 426 SUB 17
- ✓ N° 9 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO DEL 14_12_1992
- ✓ N° 10 Altri allegati - C.E. IN SANATORIA 615C_97_REVOKA_C.E.IN SANATORIA 38C_2005
- ✓ N° 11 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO DEL 06_10_1997
- ✓ N° 12 Altri allegati - RICHIESTA AGIBILITA' COLLAUDO ISTRUTTORIA
- ✓ N° 13 Altri allegati - AdE_BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI
- ✓ N° 14 Altri allegati - TITOLO ANTECEDENTE IL VENTENNIO REP 43381
- ✓ N° 15 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO REP. 62140
- ✓ N° 16 Altri allegati - ANNOTAZIONE SU ATTO DONAZIONE SUB 29
- ✓ N° 17 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA SUB 29
- ✓ N° 18 Altri allegati - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ N° 19 Altri allegati - PLANIMETRIA CON CONI OTTICI
- ✓ N° 20 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 21 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO C.E.IN SANATORIA 38C_2005
- ✓ N° 22 Altri allegati - RILIEVO STATO DEI LUOGHI PART. 332 SUB 1
- ✓ N° 23 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE PART. 332 SUB 1
- ✓ N° 24 Altri allegati - VISURE STORICHE PART. 202_332
- ✓ N° 25 Altri allegati - LICENZA EDILIZIA_8_74

- ✓ N° 26 Altri allegati - CONCESSIONE IN SANATORIA_111_2016
- ✓ N° 27 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 28 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 29 Altri allegati - TITOLO ANTECEDENTE IL VENTENNIO_DONAZIONE_REP. 3167
- ✓ N° 30 Altri allegati - AdE_BANCA DATI OMI
- ✓ N° 31 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO PART. 332
- ✓ N° 32 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO PART. 532
- ✓ N° 33 Altri allegati - RILIEVO STATO DEI LUOGHI PART. 532 SUB 2 E SUB 3
- ✓ N° 34 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI PART. 532 SUB 2-3
- ✓ N° 35 Altri allegati - PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PART. 332
- ✓ N° 36 Altri allegati - PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PART. 532
- ✓ N° 37 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 38 Altri allegati - VISURE STORICHE PART. 202_427_532
- ✓ N° 39 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE PART. 202_332_532
- ✓ N° 40 Altri allegati - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ✓ N° 41 Altri allegati - CONVENZIONE REP. 31810
- ✓ N° 42 Altri allegati - Maenza estratto di mappa storico
- ✓ Altri allegati -
- ✓ Altri allegati -
- ✓ Altri allegati -



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra
In data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Latina Via dei Marruccini 37/39. Il quartiere in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Pur non trattandosi di una zona centrale, il quartiere offre diversi servizi. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, servizi, reti di illuminazione, reti di adduzione e scarico e parcheggi. L'immobile, di cui fa parte il locale commerciale oggetto di pignoramento, è posizionato in zona semicentrale del Comune di Latina con accesso da Via dei Marruccini. Esso ricade in zona E/1 - Piccarello del P.P.E. del Comune di Latina. Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura a terrazzo. La facciata si presenta parte intonacata e tinteggiata e parte con rivestimento in ceramica. L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n° 85/1991, Concessione Edilizia n° 72/1995. Per le difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n°38/C del 22/04/2005. Il locale commerciale, oggetto di pignoramento, si compone di due ambienti distinti ma comunicanti tra loro. Un ambiente è destinato ad uffici mentre l'altro a deposito attrezzature. Entrambi sono provvisti di servizi igienici e di accesso verso l'esterno. La porzione di locale destinato ad uffici si compone di un ingresso da cui si accede ad un'area reception da un lato ed un corridoio dall'altro. Il corridoio disimpegna due locali destinati ad uffici, un servizio igienico con antibagno e due locali deposito. Attraverso una porta lungo il corridoio si accede al locale destinato a deposito attrezzature suddiviso in più ambienti con divisori in cartongesso parzialmente realizzati. Un corridoio in fondo al locale conduce al servizio igienico. (cfr. Allegato 01
Rilievo stato dei luoghi)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Latina e il Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con D.C. n° 47 del 20.03.1996 e successiva variante con DGRL n° 298 del 24.04.2008 l'immobile ricade in zona edilizia E/1 Piccarello (zone a standard urbanistici). Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale PTPR Lazio, Approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n. 36 del 03/05 2022. 1, tav. 35-400, l'immobile ricade in: -Tavola A_35.400 - Sistemi ed ambito del paesaggio - ambito "Paesaggio degli insediamenti urbani"; -Tavola B 35.400 - Beni paesaggisti - aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 186.378,70

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S
Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza. L'immobile, identificato con la particella 332, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 8 del 08/05/1974. Per le difformità realizzate è stata rilasciata, dal Comune di Maenza, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016. La villetta di un piano fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura con tetto a padiglione, è circondata da un giardino e da un viale di accesso carrabile. L'ingresso alla villa avviene da una piccola scala che conduce ad un porticato dove è ubicato l'ingresso. L'accesso avviene direttamente in una grande sala adibita a

soggiorno da un lato e cucina dall'altro. Un disimpegno permette di raggiungere le tre camere da letto ed il bagno. Una scala posizionata nella zona soggiorno conduce al piano seminterrato. La scala conduce ad un locale cantina, ad un bagno ed ad un disimpegno che consente l'accesso in un ampio locale con cucina annessa ed un piccolo ripostiglio. Da questo locale è possibile l'accesso verso l'esterno.(cfr. Allegato 22 Rilievo stato dei luoghi) Il giardino che circonda la villa si presenta senza soluzione di continuità con la particella 532 in cui sono ubicati due manufatti fuori terra autorizzati come deposito (sub 3) e porticato con cantina (sub 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 332, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 332 del foglio 17 ricade: - secondo il PRG approvato con Deliberazione G.R. Lazio n. 612 del 18/02/1997, interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.; - secondo il P.T.P.R. Lazio Approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021: - interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021; - interamente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021; - interamente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021; - ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021. - parzialmente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi - Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/1997, del D.G.R. 11746/1993, del D.G.R. 1 100/2002, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021; - ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica. (All. 28_Certificato di destinazione Urbanistica)

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T

Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49. Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono ubicate in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanze. Gli immobili sono costituiti da una cantina con tettoia (sub 2) posta sul lato Nord Est del lotto, da un locale tecnico (sub 3) posto sul lato Sud Est del lotto e da una giardino che circonda gli immobili senza soluzione di continuità con il giardino della particella 332. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 532, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 532, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 532, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 532, Sub. 4, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella 532 del foglio 17 ricade: - secondo il PRG approvato con Deliberazione G.R. Lazio n. 612 del 18/02/1997, interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.; - secondo il P.T.P.R. Lazio Approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021: - parzialmente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - parzialmente in zona Paesaggio Naturale di Continuità - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - parzialmente in zona Fascia rispetto - Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua disciplinate ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. I quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - parzialmente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021; - parzialmente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi - Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/1997, del

D.G.R. 11746/1993, del D.G.R. 1 100/2002, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021; - parzialmente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli artt. 3 1 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 - ricade interamente in zona Classe III - Area in Classe II - (60 db(A) diurno - 50 dB(A) notturno), disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica. (All. 28_Certificato di destinazione Urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 212.940,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.378,70

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via dei Marruccini 37/39, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 426, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	142,39 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione del locale commerciale risulta discreto nella porzione di locale destinato ad uffici, anche se al momento del sopralluogo parte della pannellatura del controsoffitto risultava smontata e in fase di dismissione, mentre nella porzione destinata a deposito attrezzature sono necessari consistenti interventi di manutenzione. Si precisa che la destinazione d'uso autorizzata è commerciale (negozi) per entrambe le porzioni di locale.		
Descrizione:	In data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Latina Via dei Marruccini 37/39. Il quartiere in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato da edifici di 3/4 piani a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario. Pur non trattandosi di una zona centrale, il quartiere offre diversi servizi. La zona si presenta ben urbanizzata e dotata di: viabilità, servizi, reti di illuminazione, reti di adduzione e scarico e parcheggi. L'immobile, di cui fa parte il locale commerciale oggetto di pignoramento, è posizionato in zona semicentrale del Comune di Latina con accesso da Via dei Marruccini. Esso ricade in zona E/1 - Piccarello del P.P.E. del Comune di Latina. Il fabbricato si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura a terrazzo. La facciata si presenta parte intonacata e tinteggiata e parte con rivestimento in ceramica. L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n° 85/1991, Concessione Edilizia n° 72/1995. Per le difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n°38/C del 22/04/2005. Il locale commerciale, oggetto di pignoramento, si compone di due ambienti distinti ma comunicanti tra loro. Un ambiente è destinato ad uffici mentre l'altro a deposito attrezzature. Entrambi sono provvisti di servizi igienici e di accesso verso l'esterno. La porzione di locale destinato ad uffici si compone di un ingresso da cui si accede ad un'area reception da un lato ed un corridoio dall'altro. Il corridoio disimpegna due locali destinati ad uffici, un servizio igienico con antibagno e due locali deposito. Attraverso una porta lungo il corridoio si accede al locale destinato a deposito attrezzature suddiviso in più ambienti con divisori in cartongesso parzialmente realizzati. Un corridoio in fondo al locale conduce al servizio igienico. (cfr. Allegato 01 Rilievo stato dei luoghi)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.940,60

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T-S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 332, Sub. 1,	Superficie	272,14 mq

	Categoria A7	
Stato conservativo:	La villetta nel suo insieme si presenta in discreto stato di conservazione ad eccezione del terrazzo al piano terra, a nord dell'abitazione, che presenta necessità di interventi manutentivi sia con riferimento alla pavimentazione che all'intonaco del parapetto. Il piano seminterrato necessita di interventi per l'eliminazione dell'umidità di risalita. L'impianto idrico-scarico, l'impianto termico e quello elettrico sono sotto traccia e sono in buone condizioni di manutenzione. Non è possibile attestarne la rispondenza alle norme in vigore in quanto non sono state fornite le certificazioni di conformità. Il giardino ed i viali di accesso si presentano in buone condizioni di manutenzione.	
Descrizione:	Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza. L'immobile, identificato con la particella 332, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n° 8 del 08/05/1974. Per le difformità realizzate è stata rilasciata, dal Comune di Maenza, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 111 del 16/06/2016. La villetta di un piano fuori terra, un piano seminterrato ed una copertura con tetto a padiglione, è circondata da un giardino e da un viale di accesso carrabile. L'ingresso alla villa avviene da una piccola scala che conduce ad un porticato dove è ubicato l'ingresso. L'accesso avviene direttamente in una grande sala adibita a soggiorno da un lato e cucina dall'altro. Un disimpegno permette di raggiungere le tre camere da letto ed il bagno. Una scala posizionata nella zona soggiorno conduce al piano seminterrato. La scala conduce ad un locale cantina, ad un bagno ed ad un disimpegno che consente l'accesso in un ampio locale con cucina annessa ed un piccolo ripostiglio. Da questo locale è possibile l'accesso verso l'esterno.(cfr. Allegato 22 Rilievo stato dei luoghi) Il giardino che circonda la villa si presenta senza soluzione di continuità con la particella 532 in cui sono ubicati due manufatti fuori terra autorizzati come deposito (sub 3) e porticato con cantina (sub 2).	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'atto del sopralluogo eseguito in data 23.10.2023, l'immobile risultava occupato da **** Omissis **** (DEBITORE) nato a Maenza il 13/06/1947 e da **** Omissis **** (DEBITORE) nata a Maenza il 10/05/1951.	

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Maenza (LT) - Via Monte Acuto 49, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 532, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 532, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 17, Part. 532, Sub. 3, Categoria C2 - Fig. 17, Part. 532, Sub. 4, Categoria CO	Superficie	45,28 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il data 23.10.2023, la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Maenza (LT), Via Monte Acuto 49. Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono ubicate in zona periferica a Nord del Comune di Maenza (LT) (contrada Monte Acuto) e precisamente in via Monte Acuto 49, una zona che non offre molti servizi nel vicinanza. Gli immobili sono costituiti da una cantina con tettoia (sub 2) posta sul lato Nord Est del lotto, da un locale tecnico (sub 3) posto sul lato Sud Est del lotto e da un giardino che circonda gli immobili senza soluzione di continuità con il giardino della particella 332.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** (DEBITORE) nato a Maenza il 13/06/1947 e da ****		



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DEI MARRUCCINI 37/39, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Latina il 11/07/2018

Reg. gen. 16278 - Reg. part. 11490

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1662

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MAENZA (LT) - VIA MONTE ACUTO 49, PIANO T-S

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Latina il 11/07/2018

Reg. gen. 16278 - Reg. part. 11490

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1662

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura