

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vetica Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.

promossa da

FIN ITALIA IMMOBILIARE S.R.L. INLIQUIDAZIONE
Codice fiscale: 01342060595
Via Aprilia
04100 - Latina (LT)

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

In data 03/02/2023, il sottoscritto Arch. Vetica Mirella, con studio in Corso Garibaldi, 41 - 04013 - Sermoneta (LT), email vetica.mirella@libero.it, PEC mirella.vetica@archiworldpec.it, Tel. 333 18 21 651, Fax 0773 30 239, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Atleti Azzurri d'Italia n.6 (Coord. Geografiche: 41.294198, 13.037908)

Villetta indipendente ad uso residenziale, realizzata in difformità dalla Concessione Edilizia n. 3822/89, ubicata in Comune di Sabaudia in località "Arciglioni", posta in complesso residenziale semicentrale rispetto al centro abitato del comune costiero ad alta vocazione turistica; sviluppata ai piani primo sotto strada-terra e primo, collegati da scala interna, ha una copertura a tetto con due falde e annessa corte pertinenziale esclusiva giardinata.

Servita da due distinti accessi: pedonale da viale Atleti Azzurri d'Italia civico 6; pedonale e carroia da via Marcello Piacentini (traversa via Ferruccio Ferrazzi) civici 8 e 8/A, che risulta di larghezza pari a ml.4.45.

Al piano primo sottostrada, accessibile da rampa prospiciente via Marcello Piacentini e da scala esterna posta al piano terra, sono presenti: garage, depositi, w.c. e ambiente pluriuso con annessa cucina.

Al piano terra sono presenti: un ampio soggiorno/pranzo al quale si accede dal portico che fronteggia via Marcello Piacentini, una cucina con annesso un ripostiglio, un bagno, direttamente accessibili dall'ampio soggiorno/pranzo nel quale insiste la scala interna di distribuzione.

Al piano primo sono presenti: un corridoio centrale che distribuisce gli accessi ad un bagno, uno studio con balcone e tre stanze da letto; una singola con balcone; due matrimoniali, di cui una con annesso piccolo wc, dotate di ampio terrazzo comune.

L'area esterna pertinenziale esclusiva, alberata e a prato per due lati della villetta, si presenta per lo più incolta. Da segnalare la presenza della vite americana; rampicante che copre interamente i prospetti esterni dell'immobile.

Il lotto risulta recintato su tre lati con pareti in muratura intonacata di altezze variabili da ml. 1.60 a 1.85 circa. Da rampa indipendente è l'accesso ad ampio spazio che disimpegna l'ingresso ai locali interrati e garage. Lo stato manutentivo complessivo risulta buono.

La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, è servita dai principali servizi: viabilità, marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, NON è servita dalla rete del gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato. Il lago di Paola (belvedere al lago) dista circa 1.9 Km; il centro storico del Comune di Sabaudia dista circa 1.6 Km; la prima spiaggia accessibile dista circa 2.7 Km.

Il tutto come documentato fotograficamente in **(All.8a e 8b)** e nel rilievo planimetrico di massima riferito allo stato attuale. **(All.7)**

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.

INDAGINI

-In data 08.02.2023 con giuramento fuori udienza e successivamente all'accettazione dell'incarico, veniva stabilita la data del sopralluogo congiuntamente con il Custode per il giorno 15.03.2023.

-In data 13.02.2023 sono stati acquisiti a mezzo Servizi Online dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali: planimetria catastale, elaborato planimetrico, visure storiche e l'estratto di mappa prodotti in **(All.4a-4b-4c-4d-4e)**

-In data 21.02.2023 si richiedeva direttamente e separatamente agli sportelli dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sabaudia il certificato cumulativo e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio prodotti in **(All.5a e 5b-10f)**

-In data 02.03.2023 veniva richiesto a mezzo agenda digitale del Comune di Sabaudia (It), accesso agli atti di eventuali titoli abilitativi dell'immobile, in data 09.03.2023 veniva consentita la visione della documentazione rinvenuta e la riproduzione degli atti richiesti. **(All.10e)**

-In data 15.03.2023 la sottoscritta si recava, congiuntamente al Custode, presso gli immobili in Sabaudia al Viale Atleti Azzurri d'Italia, 6, alla presenza della debitrice dando inizio alle operazioni peritali, procedendo alla ricognizione dello stato dei luoghi e ad un primo rilievo visivo e fotografico per attestarne le condizioni.

-In data 22.03.2023, dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale - Pubblicità Immobiliare, venivano aggiornate le ispezioni ipotecarie, prodotte in **(All.2a-2b-2c)** dalle quali si evince che, successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, non sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione.

-Nei giorni 29.03.2023 e 12.04.2023, venivano effettuati e ultimati, sulla scorta delle risultanze catastali e titoli rinvenuti presso l'ufficio tecnico, i rilievi metrici e fotografici dell'immobile e pertinenze. Al termine dei sopralluoghi venivano redatti i verbali che, sottoscritti dai presenti, si producono in **(All.1)**

Non presenti in atti ed essendone formulata l'acquisizione dal G.E., sono stati richiesti i seguenti titoli di provenienza ultraventennali:

•Presso la conservatoria atti notarili di Latina. **(All.10a)**

Atto di compravendita del 10.10.1990 Rep. n.92961 a rogito del Notaio Dott. *****Omissis***** in Terracina (LT), prodotto in **(All.3a)**

•Presso Notaio Dott. *****Omissis***** **(All.10b)**

Atto di compravendita del 05.04.2002 Rep. n.29.100 a rogito del Notaio Dott. *****Omissis***** in Latina, prodotto in **(All.3b)**

Per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto, si è provveduto inoltre a:

1.Verificare, direttamente presso la Cancelleria E.I., in data 07.04.2023, la formalità a carico del bene oggetto di pignoramento, presentata in data 07.06.2021, RP10621, RG 13999. (Per le relative specifiche si rimanda al link "Formalità pregiudizievoli - Trascrizioni". **(All.10c)**

2.Inoltare al G.E. in data 21.04.2023, dopo verifica presso la Cancelleria 1a Sezione Civile, istanza per la visibilità del fascicolo relativo al procedimento R.G. n. 5582/2010 per l'esistenza di domanda giudiziale. (Per le relative specifiche si rimanda al link "Formalità pregiudizievoli - Trascrizioni"). **(All.10d e 9)**

3.Inoltare in data 19.05.2023 telematicamente a mezzo Servizi Online dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale-Territorio Servizi Catastali Istanza per correzione mappa e atti catastali. (Per le relative specifiche si rimanda al link "Dati catastali"). **(All.10g-10h e 4f)**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Atleti Azzurri d'Italia n.6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Relativamente alla documentazione da depositare di cui all'art. 567 c.p.c., co. 2, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame del fascicolo, estratto dal sito Polisweb PTC, in merito agli adempimenti preliminari ex art. 567 c.p.c. co. 2, da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza della presenza di:

- Certificazione Notarile redatta dal Notaio ****Omissis****, notaio in Latina (LT), in data 16.07.2021;
- Certificazione Notarile integrativa, come disposto dal G.E, redatta dal Notaio ****Omissis****, notaio in Latina (LT), in data 14.06.2022.

In merito alla completezza delle certificazioni notarili si riferisce che queste coprono il periodo dall'atto di vendita per Notaio ****Omissis**** del 10.10.1990, Rep. n.92961, trascritto a Latina Il 16.10.1990, n.12705 di formalità, fino al 04.05.2022, data di trascrizione del pignoramento per cui si procede.

SI RILEVA CHE, IN VARI ATTI PRESENTI NEL FASCICOLO, IL BENE PIGNORATO VIENE POSTO ERRONEAMENTE AL CIVICO 8 IN LUOGO DEL CIVICO 6. L'ERRORE, CHE NON COMPORTA INCERTEZZA SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO, ANDRA' CORRETTAMENTE IDENTIFICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla debitrice Sig.ra ****Omissis**** (proprietà 1/1) e viene posto in vendita per diritti pari a 1/1.

Con atto di COMPRAVENDITA stipulato dal Notaio ****Omissis**** di Latina il 05.04.2002 Rep. n.29.100 racc. n.9.650 e trascritto a Latina il 12.04.2002 ai nn.9402/6753 di Registro Generale e Particolare, la Sig.ra ****Omissis**** acquistava la piena proprietà in ragione di 1/1 dell'immobile costituito da villetta (ERRONEAMENTE INDICATA IN ATTO COME PORZIONE DI BIFAMILIARE) posta ai piani primo sottostrada terra e primo, sita in Sabaudia (It) in Viale Atleti Azzurri d'Italia, (senza indicazione del numero civico) riportato in C.F. al Fg.116 P.IIa. 2905. **(All.3b)**

Dal certificato cumulativo dell'Ufficio anagrafe del Comune di Sabaudia datato 21.02.2023 risulta che la Sig.ra ****Omissis**** risiede nel Comune di Sabaudia (It) in ****Omissis**** con il suo nucleo familiare elencato nel prodotto **(All.5b)**

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile del Comune di Sabaudia (It) rilasciato in data 21.02.2023 "Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" dei Sigg. ****Omissis**** risulta che il giorno ****Omissis**** hanno contratto matrimonio in Sabaudia (LT) scegliendo il "regime di separazione dei beni".

Vengono riportate ulteriori annotazioni sull'Estratto che si produce in **(All.5a)**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

CONFINI

Dallo stralcio della Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio: 116 Particella 2905 del Comune di Sabaudia confina con: viale Atleti Azzurri d'Italia; particella 1633; via Marcello Piacentini; particella 1368 del foglio 116, salvo altri più precisi e come meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	118,99 mq	142,66 mq	0,50	71,33 mq	2,50 m	Piano Interrato
Locale tecnico	8,86 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	2,50 m	Piano Interrato
Area coperta	24,30 mq	24,30 mq	0,1	3,29 mq	2,50 m	Piano Interrato
Villino	79,73 mq	91,77 mq	1	91,77 mq	2,70 m	Piano Terra
Portico	30,87 mq	30,87 mq	0,30	9,26 mq	2,70 m	Piano Terra
Giardino	143,65 mq	143,65 mq	0,18	25,86 mq	0,00 m	Piano Terra
Area pavimentata scoperta	62,35 mq	62,35 mq	0,10	6,24 mq	0,00 m	Piano Terra
Area pavimentata coperta	7,52 mq	7,52 mq	0,15	1,13 mq	2,70 m	Piano Terra
Villino	61,68 mq	79,10 mq	1	79,10 mq	2,70 m	Piano Primo
Terrazza	29,12 mq	29,12 mq	0,15	4,37 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	6,85 mq	6,85 mq	0,15	1,03 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				294,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				294,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con riferimento al calcolo della superficie pertinenziale esclusiva (stato di fatto), si precisa che per il computo della stessa è stata considerata quella scaturita dal rilievo di massima, specificando che non è stato effettuato rilievo di dettaglio, a verifica della superficie nominale del terreno.

I coefficienti adottati sono quelli del programma procedure.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2000 al 05/04/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 2905 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9.5 Superficie catastale 251 mq

		Rendita € 1.643,62 Piano S1-T-1
Dal 05/04/2002 al 04/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 116, Part. 2905 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9.5 Rendita € 1.643,62 Piano S1-T-1

I dati della cronistoria catastale sono stati dedotti dalle certificazioni notarili in atti; dalle Visure Storiche Catastali per immobile estratte telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate. **(All.4c)**

La data 04.04.2022 corrisponde alla data di notifica di pignoramento dell'immobile e inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo, anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo all'esecutata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	2905			A7	2	9,5	251 mq	1643,62 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 06/03/2000 in atti dal 06/03/2000 (n.875.1/2000)
- Atto del 05/04/2002 Pubblico ufficiale ******Omissis****** Sede LATINA (LT) Repertorio n. 29100 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6754.1/2002 Reparto PI di LATINA in atti dal 15/04/2002
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n.238010 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3296.1/2001)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n.LT0222339 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.14878.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto attiene gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella), gli stessi sono corretti, consentendo una univoca identificazione del bene immobile di interesse. La visura catastale individua correttamente l'indirizzo e NON specifica il n. civico.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, il bene viene identificato, erroneamente, al civico 8 di Via Atleti Azzurri d'Italia in luogo del civico 6.

L'ERRORE, CHE NON COMPORTA UNA INCERTEZZA SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO, ANDRÀ CORRETTO NELL'ORDINANZA DI VENDITA.

In mancanza di una descrizione della consistenza fisica del cespite nel titolo di provenienza del Dott. ******Omissis******, la corrispondenza tra la descrizione di questo e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla

planimetria catastale, si limita all'esatto riscontro dei vani menzionati pari a nove e mezzo. Inoltre, al rogito del Dott. ****Omissis****, all'art.1, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, viene descritto come "porzione di villa bifamiliare" in luogo di villino.

NON esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale.

Difformità rilevate: interna al piano primo e relativa a spostamento del tramezzo di separazione del w.c. e stanza attigua; interna al piano seminterrato e relativa ad eliminazione di disimpegno in corrispondenza della scala; creazione di locale tecnico (vano caldaia).

Si ritiene, a vantaggio della procedura, di non procedere alla redazione della variazione catastale (DOCFA) in quanto:

- 1) Trattasi di bene non in possesso di una corretta e potenziale legittimazione;
- 2) Per piccole difformità si può evitare la variazione catastale. La circolare 2/2010 (ex Agenzia del Territorio) evidenzia che è possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale, nel caso in cui le difformità siano grafiche, di lieve entità e soprattutto non sia cambiato il numero di vani catastali.

In ogni caso, la variazione catastale sarà redatta qualora il giudice dovesse ritenerlo necessario.

Per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto, si è provveduto inoltre a:

- Inoltrare in data 19.05.2023 telematicamente a mezzo Servizi Online dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Istanza per correzione mappa e atti catastali protocollata in data 22.05.2023 con il n. 73695. **(All.10g-10h)**

La correzione si è resa necessaria in quanto veniva riportata, erroneamente nella mappa catastale, la particella n.1846 derivante dalla particella n.512 che non ha alcun riferimento con la particella n.2905 oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Con atto del 10.10.1990 Rep. n. 92961 a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** in Terracina (LT), la soc. ****Omissis**** ha venduto alla Sig.ra ****Omissis**** che ha acquistato il seguente immobile in Sabaudia, loc. Arcigliani, compreso nel Comparto VII del P.P.E. del Centro Urbano da convenzionare secondo le norme di attuazione dello stesso Comparto VII e le norme tecniche del P.R.G. riguardanti la Zona Residenziale "3": terreno di circa mq 479, distinto in NCT foglio 116 mapp. 1632-1634-1369-1364-1589.

Il terreno venduto è parte di maggiore consistenza pervenuto alla venditrice con atto ****Omissis**** di Terracina del 16.10.84 n. 70.979 reg. 02.11.84 e tr. il 22.10.84 n. 13316.

La vendita è comprensiva di tutti i diritti, servitù, attive e passive specie per quelle di transito e quant'altro risultante dal citato atto 16.10.84, cui fa espresso rinvio e nel quale la parte acquirente si è dichiarata pienamente edotta, obbligandosi per quanto le possa competere.

SONO A CARICO PRO QUOTA DELLA PARTE ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE PER LA COSTRUZIONE E LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE STRADE E DEGLI IMPIANTI NECESSARI AL BUON FUNZIONAMENTO DEL COMPARTO VII. **(All.3a)**.

Con atto del 05.04.2002 Rep. n. 29.100 a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** in Latina, la Sig.ra ****Omissis**** ha venduto alla Sig.ra ****Omissis**** la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Sabaudia, località Arcigliani, compreso nel Comparto VII del PPE del Centro Urbano PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE ad uso civile abitazione posta ai piani primo sottostrada-terra e primo composta di nove vani e mezzo catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva giardinata.

Il bene oggetto del presente atto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, servizi ed impianti di ogni genere, accessori, usi e servitù attive e passive, specie per quelle di transito, con ogni altra cosa e diritto, azione e ragione, tanto di proprietà che di possesso, comunque afferenti il bene medesimo e comunque spettanti alla parte venditrice, E CON TUTTO CIÒ CHE RISULTA DALL'ATTO DI PROVENIENZA DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTO, cui si fa espresso rinvio e del

quale la parte acquirente si dichiara pienamente edotta obbligandosi per quanto le possa competere. SI PRECISA CHE SONO A CARICO PRO-QUOTA DELLA PARTE ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE PER LA COSTRUZIONE E LA MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE STRADE E DEGLI IMPIANTI NECESSARI AL BUON FUNZIONAMENTO DEL COMPARTO VII, IL TUTTO COME PREVISTO DALL'ATTO DI PROVENIENZA INDICATO. La parte venditrice garantisce la proprietà e la libera ed incondizionata disponibilità del bene venduto con il presente rogito, la sua libertà da oneri reali in genere, censi, livelli, iscrizioni anche ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi in genere e particolarmente fiscali, pignoramenti, sequestri e liti pendenti o minacciate, pretese di terzi, da qualunque altro vincolo, onere o gravame comunque pregiudizievole nonché da diritti di prelazione legale agraria o urbana comunque a terzi spettanti, fatta eccezione per le seguenti formalità e precisamente: **(All.3b)**

- atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Sabaudia ai rogiti del notaio ******Omissis****** di Latina del 9 novembre 1984, rep. n. 19.531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 13 novembre 1984 al n.14275 di Registro Particolare; **(All.3c)**

- ATTO DI CONVENZIONE CON IL COMUNE DI SABAUDIA per notaio ******Omissis****** di Latina del 21 dicembre 1984, rep. n. 20655, del giorno 8 febbraio 1985, rep. n. 21819 e del 15 luglio 1985, rep. n. 25836, trascritto a Latina il 14 agosto 1985 al n. 8534 di Registro Particolare.

Essendo smarrita dal fascicolo edilizio e non reperibile tramite la segreteria comunale Sig. ******Omissis******, di detta convenzione, si riporta la nota di trascrizione in **(All.3d)**

PATTI

L'immobile, come dal verbale congiunto redatto dal custode in sede di sopralluogo in data 15.03.2023, risulta nella disponibilità del debitore e della sua famiglia anagrafica, come elencata nel certificato cumulativo rilasciato da Comune di Sabaudia in data 21.02.2023, che si produce in **(All.5b)**

Per ulteriori, si fa espresso rinvio a quanto riportato nel link "Precisazioni".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato del manufatto edilizio risulta nel complesso ben mantenuto e conservato.

Gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione sono privi di conformità.

Si rilevano tracce di umidità/condensa sulla copertura del vano scala e del bagno al piano primo **(All.8a foto 26 a 27)** provenienti dalla copertura; infiltrazioni in una delle camere da letto, in corrispondenza del balcone attiguo **(All.8a foto 28 e 29)**

Da curare l'area a giardino nella sua interezza.

Da sottolineare che: la vegetazione che ricopre l'immobile è costituita da "vite americana", pianta rampicante che risulta particolarmente impegnativa durante il periodo della fioritura.

PARTI COMUNI

L'Immobile non è inserito in un contesto nel quale risultano esserci parti comuni.

Per ulteriori, si fa espresso rinvio a quanto riportato nel link "Precisazioni".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle certificazioni notarili e dagli atti di vendita prodotti non si evidenzia che su l'immobile da stimare gravino diritti di servitù, censo e usi civici.

Dal Certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del 10.10.1990 Rep. n.92961 a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** in Terracina (LT), prodotto in **(All.3a)** viene riportato quanto segue: "Si attesta infine che la natura giuridica di detti terreni è: APPODERAMENTO DI DEMANIO CIVICO AFFRANCATO".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile costituito da una villetta unifamiliare di due piani fuori terra e un piano interrato, collegati da scala interna e copertura non praticabile, con accesso esterno dal piano terra e dal piano interrato, avente corte esterna pertinenziale lasciata a giardino e per la restante parte, posta al piano interrato, impegnata da spazi aperti e spazi coperti, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

FONDAZIONI: pur non potendo accertare il tipo specifico di fondazione eseguito, si presume verosimilmente che queste siano in cemento armato.

ESPOSIZIONE: Dall'ingresso su via Atleti Azzurri d'Italia in senso orario - Nord-Ovest-Sud-Est. In particolare, il soggiorno è esposto a sud; le camere a sud e nord; la cucina ad est.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Pari a ml 2.70 per i piani terra e primo, pari a ml 2.50 per il piano interrato

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante in CA e tamponamento perimetrale tra strutture intelaiate (pilastri e travi), presumibilmente in laterizio forato.

SOLAI: Solai orizzontali in latero-cementizi finiti all'intradosso con intonaco civile tinteggiato e all'estradosso con pavimentazione. Al piano primo, sulla pavimentazione, è stato applicato successivamente il parquet.

COPERTURA: Tetto in laterocemento a due falde inclinate che si incontrano nel colmo con sovrastanti tegole.

MANTO DI COPERTURA: Tegole in laterizio tipo "portoghese" non coibentato.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Esterne in laterizio forato rifinite ad intonaco e tinteggiate. Tramezze interne in forati di laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti in ceramica o similari ai piani interrato e terra; parquet al piano primo. **RIVESTIMENTI:** Cucina e bagni con rivestimenti in maioliche.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Serramenti esterni in legno montate su telai con vetro doppio normale ed ante apribili. Oscuranti costituiti da sportelloni in legno a doghe orizzontali. In ferro i cancelli carrabili e pedonali. Portoncino di ingresso al piano interrato ad un'anta in legno a doghe orizzontali. Porte interne in legno.

SCALE: Esterne in C.A rivestite con klinker.; interne in CA con gradi e sotto gradi in marmo.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico sottotraccia con Q.E. e salvavita.

IMPIANTO TERMICO: Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in vano apposito (posizionato sulla rampa d'accesso al piano interrato), alimentato da serbatoio GPL posizionato all'ingresso su via M. Piacentini.

Per detto impianto non si è potuta verificare l'esistenza di autorizzazioni.

Presenza di camino ai piani interrato e terra. Piastre radianti in alluminio senza valvole termostatiche.

IMPIANTO IDRICO E FOGNANTE: Allacciati alla rete comunale.

ALTRI IMPIANTI: Antenna TV autonoma.

TERRENO ESCLUSIVO: Area giardinata sui fronti prospicienti via Atleti Azzurri d'Italia e via Marcello Piacentini.

POSTO AUTO: Locale garage al piano interrato per un posto auto; ulteriore superficie coperta e scoperta al piano interrato assicura parcheggio per più posti auto.

L'immobile pur presentandosi in buono stato conservativo, necessita di una manutenzione ordinaria relativa ad infiltrazioni provenienti dalla copertura e dai terrazzi al piano primo; pavimento del bagno al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come risulta dal verbale congiunto redatto dal custode in sede di sopralluogo, è nella disponibilità della debitrice e della sua famiglia anagrafica, come risultante dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sabaudia (LT) in data 21.02.2023, che si produce in **(All.5b)**

Alla data del sopralluogo del 15.03.2023, l'esecutata ha confermato, alla presenza del Custode e della scrivente,

che la proprietà dell'immobile risultava nella piena disponibilità della stessa e che non sussistono contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1990 al 05/04/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	10/10/1990	92961	18816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	16/10/1990	17953	12705
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/04/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	05/04/2022	29100	9650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Latina	12/04/2002	9402	6754
		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 attualmente invariata.

Non presenti in atti ed essendone formulata l'acquisizione dal G.E., la sottoscritta ha provveduto alla richiesta dei seguenti titoli di provenienza ultraventennali: **(All.3a-3b)**

Atto di COMPRAVENDITA del 10.10.1990 Rep. n. 92961 a rogito del Notaio Dott. *****Omissis***** in Terracina.
 Atto di VENDITA del 05.04.2002 Rep. n. 29.100 a rogito del Notaio Dott. *****Omissis***** in Latina.

Si precisa che, al rogito del Dott. *****Omissis*****:

-la Sig.ra ******Omissis****** risultava divorziata e non nubile come dichiarato; tanto risulta dal certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Sabaudia (LT) in data 21.02.2023, che si produce in **(All.n.5b)**
-che all'art. 1 dello stesso rogito, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, viene erroneamente descritto come "porzione di villa bifamiliare" in luogo di villino.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 22/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **(All.2a1)**

Iscritto a LATINA il 22/09/2010

Reg. gen. 23643 - Reg. part. 5141

Importo: € 440.000,00

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

Contro ******Omissis******

Formalità a carico della procedura

Note: dalla data di erogazione del finanziamento e fino alla data di inizio dell'ammortamento. Per ogni rata di ammortamento successiva e sino alla scadenza del mutuo verra' applicato il tasso d'interesse nominale annuo (convertibile nelle frazioni mensili d'anno) determinato in base al valore della media mensile del tasso euribor (euro interbank offered rate) a sei mesi, aumentato di uno spread pari a 2,50 (due virgola cinquanta) punti percentuali, arrotondato ai 5 (cinque) centesimi superiori, relativo al mese precedente la decorrenza di ciascuna rata, rilevato e pubblicato sul quotidiano "il sole 24 ore", con conteggio interessi secondo l'anno civile. Il tasso d'interesse, cosi' determinato, non potra' comunque essere inferiore al 3,50% (tre virgola cinquanta) nominale annuo. L'indicatore sintetico di costo (isc) relativo al presente mutuo e' pari al 3,895% (tre virgola ottocentonovantacinque per cento). Gli interessi di mora dovuti dalla parte mutuataria in tutti i casi previsti dal presente contratto, saranno calcolati sulle somme dovute alla banca a titolo di capitale, interessi ed accessori, in misura pari a 3 (tre) punti percentuali in piu' del tasso vigente sulla presente operazione, con conteggio di giorni 365, fatti salvi i limiti massimi previsti dalla legge 108/96. L'importo complessivo dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento a carico della parte mutuataria e a favore della banca. Su detti interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dall'allegato capitolato, la parte datrice d'ipoteca concede a favore della banca, che accetta, ipoteca da iscriversi presso la competente conservatoria dei registri immobiliari di latina sull'immobile sito nel comune di sabaudia, via atleti azzurri d'italia n. 8. L'ipoteca viene concessa per la complessiva somma di euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila virgola zero zero). Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. Civ. E dell'art. 30 cod. Proc. Civ.: quanto alla banca, presso la propria sede in terracina; quanto alla parte mutuataria e datrice di ipoteca presso il domicilio dichiarato in atto. La somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma dell'art. 39 terzo comma, del citato t.u. Sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole d'indicizzazione. Alla presente operazione si applica il regime tributario di cui al d.p.r. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche e integrazioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **(All.2a2)**

Iscritto a LATINA il 11/11/2010

Reg. gen. 28052 - Reg. part. 5934

Importo: € 8.500,00

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

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (All.2a3)

Iscritto a LATINA il 13/12/2010

Reg. gen. 30463 - Reg. part. 6371

Importo: € 70.000,00

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

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (All.2a4)

Iscritto a LATINA il 29/03/2011

Reg. gen. 7376 - Reg. part. 1277

Importo: € 90.000,00

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

Contro *****Omissis*****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (All.2a5)

Iscritto a LATINA il 09/09/2011

Reg. gen. 21714 - Reg. part. 3603

Importo: € 60.000,00

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

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Note: SI FA RILEVARE CHE LA PRESENTE FORMALITA' RISULTA ELENcata TRA QUELLE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO E NON TRA QUELLE A CARICO DELLA DEBITRICE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO (All.2a6)

Iscritto a LATINA il 22/05/2012

Reg. gen. 11376 - Reg. part. 1153

Importo: € 115.000,00

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

Contro *****Omissis*****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** (All.2b1)

Trascritto a LATINA il 26/10/2010

Reg. gen. 26605 - Reg. part. 16311

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

Contro *****Omissis*****

NOTE: LA PRESENTE FORMALITÀ DOVRÀ ESSERE OGGETTO DI CANCELLAZIONE POICHÈ IL PROCEDIMENTO A CUI FA RIFERIMENTO, OVVERO IL CONTENZIOSO RG N. *****Omissis*****, È STATO OGGETTO DELLA SENTENZA N. *****Omissis***** E NE È STATA ORDINATA L'ARCHIVIAZIONE.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (All.2b2)

Trascritto a LATINA il 07/06/2021

Reg. gen. 13999 - Reg. part. 10621

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

Contro *****Omissis*****

Note: SI PRECISA CHE E' STATO NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO DELL'IMPORTO DI EURO 94.792,50= ALLA SIG.RA *****Omissis***** E ALLA SIG.RA *****Omissis*****.

COME RIFERITO ALLA SOTTOSCRITTA CTU PRESSO LA CANCELLERIA DELLE E.I. L'E.I. RG N. 164/2021 È STATA ESTINTA PER INEFFICACIA IL 25/02/2022 E PERTANTO LA PRESENTE FORMALITÀ DOVRÀ ESSERE OGGETTO DI CANCELLAZIONE.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (in atti)

Trascritto a LATINA il 04/05/2022

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8726

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

Contro *****Omissis*****

NOTE: NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 23.03.2022 SI SPECIFICA CHE L'INTESTAZIONE DEL CREDITORE PROCEDENTE E' LA SEGUENTE: *****Omissis*****

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sottoposto a procedura sito in Sabaudia al foglio n. 116 mapp. n. 2905, ricade, come meglio esplicitato in **(All.6e)** in:

PRG-Approvato con D.G.R.L. n.3729 del 02.08.1977 e D.C.C. n.171 del 21.11.1989;

Zona-Residenziale n.3 (caratteristiche elencate all'art. 12 delle NTA del PRG) – Comparto VII

P.P.E.-“Centro Urbano” approvato con D.C.C. n.253 del 24.09.1980

Zona-Residenziale n.3. Completamento (caratteristiche elencate all'art. 12 delle NTA) – Comparto VII

Da rispettare:

-le prescrizioni della Tav.n.11 relative alle aree soggette a convenzione (tra le quali ricade il Comparto VII di nostro interesse).

-le prescrizioni della Tav.n.7 e relativa tabella.

VINCOLI:

-Parco Nazionale del Circeo – D.P.R. 04.04.2005 con D.G.R.L. n. 427 del 25.07.2017 (ZPS - IT6040015)

-Tutela ambientale – D. Lgs. n. 42/2004

-Zona individuata dal P.T.P.R. **(All.6d)**: (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue:

Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio

Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA);

Tavola B - Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 134, co.1 lett. a) ed art. 136 D. Lgs. 42/2004)

-Beni dichiarativi - cd058_001 lett. c) e d) beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b - art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004)

-Beni ricognitivi di legge - f058_001 f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (art. 38 NTA)

Aree urbanizzate del PTPR

Per quanto detto, le previsioni del P.R.G. sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti.

ALTRI VINCOLI:

Classificazione sismica

Zona sismica per il territorio di Latina, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 87 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019. Zona sismica di grado 3°.

AUTORITA' DEI BACINI REGIONALI DEL LAZIO - LEGGE REGIONALE 39/96 ART 11

PAI – Piano Assetto Idrogeologico

Approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) aggiornato con Decreti del Segretario Generale n° 1/2012, n° 2/2012, n° 3/2012, n° 4/2012, n° 5/2012, n° 6/2012.

Dalla TAV. 2.08 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER DISSESTO IDROGEOLOGICO

L'area oggetto di stima ricade in: Ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità.

Tuttavia, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sabaudia, mi confermano che l'area rimane soggetta a richiesta di N.O.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 09.03.2023, previo appuntamento telematico, veniva effettuato accesso presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sabaudia - Settore X; esaminati i fascicoli edilizi relativi all'edificazione si estrapolavano le relative documentazioni Dopo aver effettuato una ricostruzione dell'iter amministrativo, si visionato e rilevato i luoghi sulla scorta delle documentazioni acquisite.

Dall'esame della documentazione rinvenuta nei fascicoli resi disponibili per la visione, è emerso quanto segue: L'immobile pignorato è stato realizzato in forza del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 3822 del 30.11.1989 per l'esecuzione di n. 3 (tre) villini bifamiliari in località Arciglioni -Convenzione n. 7 del P.P.E. del Centro Urbano, rilasciata ai Sig.ri ****Omissis**** (All. 6a e 6b) su terreno distinto in catasto al foglio 116 mapp. 1369-1632-1631-1590-1591-1592-1364-1589-1363-1362-1365-1633-1634.

Nel fascicolo, tra le prioritarie documentazioni, al deposito delle quali la concessione era subordinata, si sono rinvenute:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio (menzionato in atto ****Omissis****) a favore del Comune di Sabaudia ai rogiti del notaio ****Omissis**** di Latina del 9 novembre 1984, rep.n.19.531, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 13 novembre 1984 al n.14275 di Registro Particolare **(All.3c)**;

Nulla Osta della Soprintendenza ai monumenti;

Nomina del direttore dei lavori con dichiarazione di assumere l'esecuzione dei lavori in conduzione diretta.

L'inizio lavori (27.01.1990) è stato desunto dalla successiva richiesta (22.01.1993 Prot. 1229) per il rinnovo della concessione ad ultimazione delle opere non realizzate nei tre anni dall'inizio lavori e voltura, per la parte di spettanza, dalla ****Omissis**** a ****Omissis**** **(All.6f)**

Non si sono rinvenute: risposte all'istanza; la richiesta di allineamento e quote; il fine lavori e l'abitabilità.

- Si rinviene, inoltre, richiesta in Variante a Concessione Edilizia n. 3822 del 30.11.1989, presentata in data 19.04.1994 Prot. 1762.

La richiesta, inoltrata dai Sigg.ri ****Omissis****, viene esaminata dalla C.E.C. nella seduta del 03.08.1995; ne viene disposto il rilascio a condizione che vengano prodotte le documentazioni contrassegnate. **(All. 6c)**

Nel fascicolo non si sono rinvenute integrazioni.

- 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.

In base alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia ed a quanto è emerso durante il sopralluogo, per la parte di spettanza della Sig.ra *****Omissis***** NON ESISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla C.E. n. 3822/89.

Per chiarezza di esposizione, NON ESISTE CORRISPONDENZA, allo stato di fatto, neppure con la richiesta di variante per ampliamento del piano interrato.

Dall'atto autorizzativo rilasciato dal Comune, l'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di Concessione Edilizia relativa ad INTERVENTO PIU' AMPIO costituito da tre bifamiliari (**Intervento unitario E - All.6b**), contempla una bifamiliare a destinazione residenziale, mentre lo stato di fatto restituisce un'unica abitazione, frutto NON DI FUSIONE DI DUE UNITÀ SCINDIBILI, ma di originaria edificazione unifamiliare con diversa configurazione planimetrica; diversità che si estende inevitabilmente alla parte strutturale nel suo complesso.

DIFFORMITA' (All.6b e 7)

PIANO Interrato - La difformità, che contempla una sola unità immobiliare dove la Concessione Edilizia ne prevede due, si concretizza, al detto piano, con sostanziale ampliamento della sagoma, rispetto al titolo edilizio; conseguenti modifiche della distribuzione interna e discordanza nella destinazione d'uso. La dove sono previsti locali di sgombero, w.c, cantine e dispense, vi sono locali adibiti a: zona cucina comunicante con ampio pluriuso, locale caldaia (in disuso), ripostiglio con bagno, deposito e garage. Inoltre, è stata realizzata una rampa carrabile che dal piano terra termina in uno spazio a cielo aperto dell'interrato per la distribuzione degli accessi al garage, al piano interrato stesso, ad uno spazio coperto da solaio sovrastante e a locali tecnici.

PIANI Terra e Primo- Pur mantenendo, rispetto al titolo edilizio, analogo sedime al piano terra e perimetro al piano primo, la difformità, che contempla una sola unità immobiliare dove la Concessione Edilizia ne prevede due, si concretizza, ai detti piani, in lievi ampliamenti con totale ridistribuzione interna e, per conseguenza, modifica prospettica delle forature, coperture e oggetti.

Da segnalare al piano terra, posizionati sul confine di lotto, la presenza di 2 gazebo di circa 3x3x2.90 cm affiancati; telaio in alluminio/acciaio e copertura in tessuto poliestere/poliuretano; pareti laterali in poliestere. **(All.8a foto 3-4-5)**

Sempre esternamente si rileva la mancanza dei collegamenti tra i corpi di fabbrica, presenti in progetto, da realizzare secondo, la condizione imposta, (in muratura e solidali con gli stessi corpi di fabbrica), per il rilascio della Concessione Edilizia.

SINTESI

Le opere individuate sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 co. 1 del DPR 380/01 e dell'art. 17 della L. R. Lazio n. 15/08.

Gli stessi interventi essendo effettuati su immobili sottoposti a VINCOLO PAESISTICO e ricadenti in AREE PROTETTE, sono considerate in TOTALE DIFFORMITA' dal titolo autorizzativo (C.E. n. 3822/89), ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del DPR 380/01 e dell'art. 17 co. 4 della L.R. Lazio n. 15/08.

Art. 36 D.P.R. 380/01

L'art. 36 (c.d. doppia conformità che regolarizza opere abusive per interventi eseguiti in assenza o difformità dal titolo edilizio, ma conforme alla disciplina edilizia-urbanistica vigente al momento della realizzazione del

manufatto che al momento della domanda di sanatoria), nella fattispecie non si può applicare per le seguenti motivazioni:

a) Trattasi di Concessione Edilizia (n. 3822 del 30.11.1989), per l'esecuzione di n. 3 (tre) villini bifamiliari; l'art. 36 non consente sanatorie parziali di edificazioni rilasciate su maggiori consistenze e regola la sanatoria avuto riguardo all'intervento abusivo e non alla singola opera; pertanto la sanatoria non può che avere ad oggetto il complesso delle opere in cui lo stesso si sostanzia;

b) E' da escludersi la possibilità di una legittimazione postuma di opere originariamente abusive che, successivamente, siano divenute conformi alle norme edilizie ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica.

c) La concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità (art. 36 Testo Unico Edilizia), cioè il permesso di costruire in sanatoria, estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma NON estingue i reati paesaggistici previsti dal d.lgs. 42/2004, e neanche i reati disciplinati dalla normativa antisismica e sulle opere in conglomerato cementizio.

L'autorizzazione paesaggistica, secondo l'art. 146, comma 4, del d.lgs. 42/04, costituisce atto autonomo e presupposto rispetto ad altri titoli legittimanti interventi urbanistico-edilizi e che gli atti di assenso, paesaggistico ed edilizio, operano su piani distinti; il rilascio di eventuali titoli edilizi in assenza di autorizzazione paesaggistica non legittima il fabbricato e rende inefficace il titolo edilizio.

d) Il rilascio postumo dell'autorizzazione paesaggistica al di fuori dei limiti in cui essa è consentita ai sensi dell'art.167, commi 4 e 5, d.lgs. 42/2004, non consente la sanatoria urbanistica ex art. 36 TUE e non produce alcun effetto estintivo dei reati edilizi né preclude l'emissione dell'ordine di rimessione in pristino (ingiunzione di demolizione) dell'immobile abusivo edificato in zona vincolata.

Il permesso di costruire resta subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale degli interventi, tranne nei casi dei cd. abusi minori, tassativamente individuati dall'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. 42/2004.

Tale preclusione, considerato che l'autorizzazione paesaggistica è presupposto per il rilascio del permesso di costruire, impedisce di conseguenza anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001.

Per quanto esposto l'immobile oggetto di pignoramento NON ESSENDO SUSCETTIBILE di Sanatoria Edilizia dovrebbe essere oggetto di Ordinanza di Demolizione.

In fase di stima si dovrà procedere ad abbattere il suo valore del 50%.

Certificazione Energetica

Con riferimento all'attestazione della certificazione energetica (APE) - art. 6 del D.Lg. 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., si ritiene, a vantaggio della procedura, di non procedere alla redazione della stessa in quanto trattasi di bene non in possesso di una corretta e potenziale legittimazione.

Attualmente l'edificio è dotato di una certificazione prodotta in data 02.03.2012 e su base planimetrica non del tutto coincidente. **(All.11)**

La nuova attestazione della certificazione energetica sarà redatta qualora il giudice la riterrà necessaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In base di quanto è stato possibile stabilire con le informazioni in loco gli immobili oggetto di esecuzioni non sono soggetti a vincoli o oneri di natura condominiale non essendo istituito alcun condominio; non essendovi regolamento condominiale, le parti comuni sono quelle definite ai sensi del Codice Civile.

Per ulteriori, si fa espresso rinvio a quanto riportato nel link "Precisazioni".

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Atleti Azzurri d'Italia n.6
Villetta indipendente ad uso residenziale, realizzata in difformità dalla Concessione Edilizia n. 3822/89, ubicata in Comune di Sabaudia in località "Arcigliani", posta in complesso residenziale semicentrale rispetto al centro abitato del comune costiero ad alta vocazione turistica; sviluppata ai piani primo sotto strada-terra e primo, collegati da scala interna, ha una copertura a tetto con due falde e annessa corte pertinenziale esclusiva giardinata. Servita da due distinti accessi: pedonale da viale Atleti Azzurri d'Italia civico 6; pedonale e carroia da via Marcello Piacentini (traversa via Ferruccio Ferrazzi) civici 8 e 8/A, che risulta di larghezza pari a ml.4.45. Al piano primo sottostrada, accessibile da rampa prospiciente via Marcello Piacentini e da scala esterna posta al piano terra, sono presenti: garage, depositi, w.c. e ambiente pluriuso con annessa cucina. Al piano terra sono presenti: un ampio soggiorno/pranzo al quale si accede dal portico che fronteggia via Marcello Piacentini, una cucina con annesso un ripostiglio, un bagno, direttamente accessibili dall'ampio soggiorno/pranzo nel quale insiste la scala interna di distribuzione. Al piano primo sono presenti: un corridoio centrale che distribuisce gli accessi ad un bagno, uno studio con balcone e tre stanze da letto; una singola con balcone; due matrimoniali, di cui una con annesso piccolo wc, dotate di ampio terrazzo comune. L'area esterna pertinenziale esclusiva, alberata e a prato per due lati della villetta, si presenta per lo più incolta. Da segnalare la presenza della vite americana; rampicante che copre interamente i prospetti esterni dell'immobile. Il lotto risulta recintato su tre lati con pareti in muratura intonacata di altezze variabili da ml. 1.60 a 1.85 circa. Da rampa indipendente è l'accesso ad ampio spazio che disimpegna l'ingresso ai locali interrati e garage. Lo stato manutentivo complessivo risulta buono. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, è servita dai principali servizi: viabilità, marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, NON è servita dalla rete del gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato. Il lago di Paola (belvedere al lago) dista circa 1.9 Km; il centro storico del Comune di Sabaudia dista circa 1.6 Km; la prima spiaggia accessibile dista circa 2.7 Km. Il tutto come documentato fotograficamente in (All.8a e 8b) e nel rilievo planimetrico di massima riferito allo stato attuale. (All.7)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 2905, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 227.850,00

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Nel caso in esame, valutata la tipologia dell'immobile, la scrivente ha ritenuto di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori ricavati da fonti meglio specificate nell'analisi estimativa **(ALL.12)**. Si è proceduto ad effettuare indagine sui prezzi di mercato di immobili limitrofi e con caratteristiche similari al bene oggetto di stima confrontandoli con i valori desunti dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare. Si riporta qui di seguito il riepilogo dei valori

QUADRO SINOTTICO - COMPARAZIONE DEI VALORI

	Valore Medio	Valore min.	Valore max
OMI - Ag. delle Entrate	€. 2.075,00	€.1.700,00	€. 2.450,00
Immobiliare.it	€. 2.400,00	€. 2.200,00	€. 2.600,00
Borsino Immobiliare	€. 1.805,00	€. 1.645,00	€. 1.965,00
Indagine	€. 2.422,00	€. 1.945,00	€. 2.900,00

Il valore riferito al metro quadrato di "Superficie Commerciale" è stato assunto pari a 2.175,00 €/m² (media tra i valori medi).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il valore assunto riferito ad immobili avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, è stato corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

In funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, la scrivente, ha ritenuto di applicare i coefficienti individuati e riportati nell'analisi estimativa alla quale si rimanda.

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

Il prodotto dei coefficienti riportati permette di ottenere il coefficiente di differenziazione globale pari a -20,9% che applicato al valore assunto in precedenza porta ad un valore a metro quadrato riferito all'immobile oggetto della presente relazione pari a:

Valore Assunto al mq. 2.175,00 €/m ²	Coefficiente globale unico - 20,9 %	Valore finale arr/to a mq. 1.720,00 €/m ²
--	--	---

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore complessivo di mercato è pari a: **mq. 294,38 x 1.720,00 €/m² = TOT. € 506.333,60**

Il valore di mercato verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall'articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Ciò premesso la scrivente ha ritenuto di applicare, in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 10% sul valore di mercato.

Valore di mercato	€.506.333,60
Riduzione percentuale pari al 10% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€. 50.633,36-
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€.455.700,24

DETRAZIONE PER NON SUSCETTIBILITÀ DI SANATORIA PARI AL 50%	€.227.850,12-
VALORE DI MERCATO FINALE	€.227.850,12

VALORE A BASE D'ASTA IN C.T. €.227.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Villetta Sabaudia (LT) Via Atleti Azzurri d'Italia n.6	294,38 mq	00,00 €/mq	€ 227.850,00	1/1	€ 227.850,00
Valore di stima:					€ 227.850,00

Con riferimento a quanto esposto nel link "regolarità edilizia", si ribadire che trattasi di bene non in possesso di una corretta e potenziale legittimazione, la cui regolarizzazione è da escludere in quanto NON SUSCETTIBILE DI SANATORIA.

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.

Sermoneta, li 05/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vetica Mirella

ASTE
GIUDIZIARIE
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 2 Formalità (Aggiornamento al 22/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 3 Titoli di provenienza-Trascrizioni-Atto D'Obbligo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 4 Documentazione Catastale (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 5 Certificati Anagrafici (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 6 Documentazione Urbanistico-Edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 7 Rilievo Planimetrico (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 8 Ortofoto e Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 9 Sentenze
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 10 Istanze e Corrispondenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 11 Certificazione Energetica prodotta dalla parte
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12 Analisi estimativa (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 13 Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 14 Comunicazioni alle parti e ricevute di consegna

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sabaudia (LT) - Via Atleti Azzurri d'Italia n.6

Villetta indipendente ad uso residenziale, realizzata in difformità dalla Concessione Edilizia n. 3822/89, ubicata in Comune di Sabaudia in località "Arcigliani", posta in complesso residenziale semicentrale rispetto al centro abitato del comune costiero ad alta vocazione turistica; sviluppata ai piani primo sotto strada-terra e primo, collegati da scala interna, ha una copertura a tetto con due falde e annessa corte pertinenziale esclusiva giardinata. Servita da due distinti accessi: pedonale da viale Atleti Azzurri d'Italia civico 6; pedonale e carroia da via Marcello Piacentini (traversa via Ferruccio Ferrazzi) civici 8 e 8/A, che risulta di larghezza pari a ml.4.45. Al piano primo sottostrada, accessibile da rampa prospiciente via Marcello Piacentini e da scala esterna posta al piano terra, sono presenti: garage, depositi, w.c. e ambiente pluriuso con annessa cucina. Al piano terra sono presenti: un ampio soggiorno/pranzo al quale si accede dal portico che fronteggia via Marcello Piacentini, una cucina con annesso un ripostiglio, un bagno, direttamente accessibili dall'ampio soggiorno/pranzo nel quale insiste la scala interna di distribuzione. Al piano primo sono presenti: un corridoio centrale che distribuisce gli accessi ad un bagno, uno studio con balcone e tre stanze da letto; una singola con balcone; due matrimoniali, di cui una con annesso piccolo wc, dotate di ampio terrazzo comune. L'area esterna pertinenziale esclusiva, alberata e a prato per due lati della villetta, si presenta per lo più incolta. Da segnalare la presenza della vite americana; rampicante che copre interamente i prospetti esterni dell'immobile. Il lotto risulta recintato su tre lati con pareti in muratura intonacata di altezze variabili da ml. 1.60 a 1.85 circa. Da rampa indipendente è l'accesso ad ampio spazio che disimpegna l'ingresso ai locali interrati e garage. Lo stato manutentivo complessivo risulta buono. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, è servita dai principali servizi: viabilità, marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, NON è servita dalla rete del gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato. Il lago di Paola (belvedere al lago) dista circa 1.9 Km; il centro storico del Comune di Sabaudia dista circa 1.6 Km; la prima spiaggia accessibile dista circa 2.7 Km. Il tutto come documentato fotograficamente in (All.8a) e nel rilievo planimetrico di massima riferito allo stato attuale. (All.7). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 2905, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile sottoposto a procedura sito in Sabaudia al foglio n. 116 mapp. n. 2905, ricade, come meglio esplicitato in (All.6e), in: PRG-Approvato con D.G.R.L. n.3729 del 02.08.1977 e D.C.C. n.171 del 21.11.1989; Zona-Residenziale n.3 (caratteristiche elencate all'art. 12 delle NTA del PRG) - Comparto VII P.P.E.- "Centro Urbano" approvato con D.C.C. n.253 del 24.09.1980 Zona-Residenziale n.3. Completamento (caratteristiche elencate all'art. 12 delle NTA) - Comparto VII Da rispettare: -le prescrizioni della Tav.n.11 relative alle aree soggette a convenzione (tra le quali ricade il Comparto VII di nostro interesse). -le prescrizioni della Tav.n.7 e relativa tabella. VINCOLI: -Parco Nazionale del Circeo - D.P.R. 04.04.2005 con D.G.R.L. n. 427 del 25.07.2017 (ZPS - IT6040015) -Tutela ambientale - D. Lgs. n. 42/2004 -Zona individuata dal P.T.P.R. (All.6d): (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente (D.C.R. n. 5 del 21.04.2021 sul Burl n. 56 del 10.06.2021-Suppl. n. 2), è disciplinata, dallo strumento urbanistico sovraordinato, come segue: Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio Sistemi del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA); Tavola B - Beni paesaggistici Individuazione degli immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 134, co.1 lett. a) ed art. 136 D. Lgs. 42/2004) -Beni dichiarativi - cd058_001 lett. c) e d) beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche (art. 8 NTA) Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b - art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004) -Beni ricognitivi di legge - f058_001 f) protezione

dei parchi e delle riserve naturali (art. 38 NTA) Aree urbanizzate del PTPR. Per quanto detto, le previsioni del P.R.G. sono subordinate al rispetto delle disposizioni dello strumento urbanistico sovraordinato (P.T.P.R.) ed alla relativa disciplina delle azioni, trasformazioni, obiettivi di tutela previsti. ALTRI VINCOLI: Classificazione sismica Zona sismica per il territorio di Latina, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 87 del 22 maggio 2009 successivamente modificata con la D.G.R. n.571 del 2 agosto 2019. Zona sismica di grado 3°. Autorita' dei bacini regionali del lazio - legge regionale 39/96 art 11 PAI – Piano Assetto Idrogeologico Approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012 (B.U.R.L. 21 del 07/06/2012 S.O. n° 35) aggiornato con Decreti del Segretario Generale n° 1/2012, n° 2/2012, n° 3/2012, n° 4/2012, n° 5/2012, n° 6/2012. Dalla TAV. 2.08 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER DISSESTO IDROGEOLOGICO L'area oggetto di stima ricade in: Ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità. Tuttavia, presso l'ufficio tecnico del Comune di Sabaudia, mi confermano che l'area rimane soggetta a richiesta di N.O.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Atleti Azzurri d'Italia n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 2905, Categoria A7	Superficie	294,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato del manufatto edilizio risulta nel complesso ben mantenuto e conservato. Gli impianti risalenti all'epoca di realizzazione sono privi di conformità. Si rilevano tracce di umidità/condensa sulla copertura del vano scala e del bagno al piano primo (All.8 foto 26 a 27) provenienti dalla copertura; infiltrazioni in una delle camere da letto, in corrispondenza del balcone attiguo (All.8 foto 28 e 29). Da curare l'area a giardino nella sua interezza. Da sottolineare che: la vegetazione che ricopre l'immobile è costituita da "vite americana", pianta rampicante che risulta particolarmente impegnativa durante il periodo della fioritura.		
Descrizione:	<p>Villetta indipendente ad uso residenziale, realizzata in difformità dalla Concessione Edilizia n. 3822/89, ubicata in Comune di Sabaudia in località "Arciglioni", posta in complesso residenziale semicentrale rispetto al centro abitato del comune costiero ad alta vocazione turistica; sviluppata ai piani primo sotto strada-terra e primo, collegati da scala interna, ha una copertura a tetto con due falde e annessa corte pertinenziale esclusiva giardinata. Servita da due distinti accessi: pedonale da viale Atleti Azzurri d'Italia civico 6; pedonale e carraio da via Marcello Piacentini (traversa via Ferruccio Ferrazzi) civici 8 e 8/A, che risulta di larghezza pari a ml.4.45. Al piano primo sottostrada, accessibile da rampa prospiciente via Marcello Piacentini e da scala esterna posta al piano terra, sono presenti: garage, depositi, w.c. e ambiente pluriuso con annessa cucina. Al piano terra sono presenti: un ampio soggiorno/pranzo al quale si accede dal portico che fronteggia via Marcello Piacentini, una cucina con annesso un ripostiglio, un bagno, direttamente accessibili dall'ampio soggiorno/pranzo nel quale insiste la scala interna di distribuzione. Al piano primo sono presenti: un corridoio centrale che distribuisce gli accessi ad un bagno, uno studio con balcone e tre stanze da letto; una singola con balcone; due matrimoniali, di cui una con annesso piccolo wc, dotate di ampio terrazzo comune. L'area esterna pertinenziale esclusiva, alberata e a prato per due lati della villetta, si presenta per lo più incolta. Da segnalare la presenza della vite americana; rampicante che copre interamente i prospetti esterni dell'immobile. Il lotto risulta recintato su tre lati con pareti in muratura intonacata di altezze variabili da ml. 1.60 a 1.85 circa. Da rampa indipendente è l'accesso ad ampio spazio che disimpegna l'ingresso ai locali interrati e garage. Lo stato manutentivo complessivo risulta buono. La zona, inserita in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, è servita dai principali servizi: viabilità, marciapiedi, parcheggi, rete idrica, rete fognaria, pubblica illuminazione, rete elettrica, NON è servita dalla rete del gas metano. Le linee dei trasporti pubblici di superficie si trovano nel raggio max di km 1. Stessa distanza per le attività commerciali di vicinato. Il lago di Paola (belvedere al lago) dista circa 1.9 Km; il centro storico del Comune di Sabaudia dista circa 1.6 Km; la prima spiaggia accessibile dista circa 2.7 Km. Il tutto come documentato fotograficamente in (All.8a e 8b) e nel rilievo planimetrico di massima riferito allo stato attuale. (All.7)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, come risulta dal verbale congiunto redatto dal custode in sede di sopralluogo, è nella disponibilità della debitrice e della sua famiglia anagrafica, come risultante dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sabaudia (LT) in data 21.02.2023, che si produce in (All.5b). Alla data del sopralluogo del 15.03.2023, l'esecutata ha confermato, alla presenza del Custode e della scrivente, che la proprietà dell'immobile risultava nella piena disponibilità della stessa e che non sussistono contratti di locazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 04/05/2022

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8726

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

Contro ******Omissis******

Note: NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 23.03.2022 SI SPECIFICA CHE L'INTESTAZIONE DEL CREDITORE PROCEDENTE E' LA SEGUENTE: ******Omissis******