

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Medici Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2022 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.968,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 31/03/2023, il sottoscritto Ing. Medici Carlo, con studio in Piazza Indipendenza, 7 - 04014 - Pontinia (LT), email studiotecnicomedici@gmail.com, PEC carlo.medici@ingpec.eu, Tel. 320 4289318, Fax 0773 86070, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - PIAZZALE DESTRO ERMINIO N. 24 (Coord. Geografiche: 41.426633, 12.817043)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di ville a schiera. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, piano terra rialzato e piano semiinterrato. L'accesso al piano terra avviene mediante cancelletto perdonale e vialetto che adduce a rampa di scale composta da tre gradini per l'accesso al portico antistante. L'accesso al piano terra rialzato avviene mediante portoncino di ingresso mentre il piano seminterrato è raggiungibile da rampa di scala interna situata nella zona di ingresso e da rampa di scala esterna sul retro del fabbricato. Urbanisticamente l'area ricade in Zona di Espansione del Comune di Latina log. B.go Sabotino. Per gli immobili costituenti l'intero comparto è stato rilasciato certificato di collaudo statico depositato in data 30/06/2008

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - PIAZZALE DESTRO ERMINIO N. 24

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti:

- estratto di mappa del catasto terreni;
- visure al catasto fabbricati;
- planimetrie degli immobili oggetto di pignoramento.

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

## 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.

da certificato anagrafico del Comune di Latina, l'esecutato risulta coniugato con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

l'immobile è identificato nell'atto di pignoramento ed è identificato presso il N.C.E.U. al Foglio 245 particella 1397 sub 1. confina a nord-ovest con particella 1396 sub. 2 del foglio 245 a sud-est con il sub 2 della stessa particella 1397, a sud-ovest con piazzale Erminio Destro ed a nord-est con area comune di cui l'esecutato è proprietario per la quota di 53294/1000000. Dalla visura planimetrica si riscontra una situazione catastale non conforme allo stato attuale dell'immobile pertanto si rende necessario l'aggiornamento della situazione catastale in caso di possibilità di regolarizzazione delle parti ampliate e modificate nella destinazione d'uso. Allo scopo è stato effettuato nuovo rilievo metrico dell'immobile in data 09/08/2023 al fine di riportare le esatte misure degli spazi interni ed esterni, la distribuzione interna e le modiche apportate all'immobile. È stato effettuato anche il rilievo delle caratteristiche dell'involucro disperdente e dell'impianto termico al fine di poter redigere l'attestato di prestazione energetica della porzione immobiliare

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	42,07 mq	55,36 mq	1	55,36 mq	2,70 m	terra rialzato
balcone	18,21 mq	18,21 mq	0,4	7,28 mq	2,70 m	terra rialzato
balcone	24,77 mq	24,77 mq	0,4	9,91 mq	2,70 m	terra rialzato
area esterna	55,80 mq	55,80 mq	0,18	10,04 mq	0,00 m	terra

giardino ingresso	54,27 mq	54,27 mq	0,18	9,77 mq	0,00 m	terra
garage seminterrato	74,52 mq	90,75 mq	0,45	40,84 mq	2,40 m	seminterrato
Cantina	14,04 mq	17,20 mq	0,2	3,44 mq	2,40 m	seminterrato
area seminterrata scale	21,54 mq	21,54 mq	0,2	4,31 mq	2,40 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio residenziale con accesso dal piazzale Erminio Destro, sito in loc. B.go Sabotino, frazione del Comune di Latina. Il complesso è costituito da due stecche di villette a schiera per un totale di 20 alloggi residenziali, che si sviluppano dal piano seminterrato al piano terra rialzato e per alcune unità è presente sottotetto raggiungibile da scala interna. L'immobile, oggetto di pignoramento, è collocato nella stecca di destra rispetto alla via di ingresso del piazzale, e si compone di un'abitazione posta su due livelli, seminterrato e piano terra rialzato

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°08EP rilasciato dal Comune di Latina il 18/01/2007 ed a seguito di convenzione Notaio Angela Antonietta Miano rep 6212 racc. 717 del 19/12/1997 recante l'attuazione dei criteri perequativi afferenti l'attuazione delle previsioni urbanistiche con i pareri della commissione Edilizia Comunale n°15/04/1997 e del responsabile del settore Urbanistica del 03/02/1997 e della Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori.

Per il complesso immobiliare a seguito di comunicazione di fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione, veniva chiesto il certificato di agibilità mediante formazione del silenzio assenso per documentazione presentata in data 07/11/2012 prot. 122718. L'immobile si compone, al piano terra, di un cortile/giardino posto sul lato adiacente la strada di accesso al piazzale Erminio Destro e mediante una rampa di scale di tre gradini si accede alla veranda di ingresso lato sud-ovest; al piano seminterrato si accede mediante scala interna ed esterna posta sul retro della porzione immobiliare.

L'accesso all'immobile pignorato avviene per mezzo del portoncino blindato esterno munito di apposita serratura, posto sulla destra della veranda del prospetto principale. Su tale veranda si aprono due ampie portefinestre dotate di grata anti-intrusione e persiane esterne che consentono l'accesso diretto al locale sala/cucina interna. La portafinestra di sinistra è posta a chiusura della parte di fabbricato originariamente adibita a portico e che ad oggi risulta tamponato senza titolo così come si dirà meglio più avanti.

Sul retro dell'immobile è presente altro giardino esterno completamente lastricato da mattoni in cemento rifiniti a ghiaia. Tale spazio al pari del giardino posto sull'accesso anteriore, è recintato mediante muretto in cemento armato e ringhiera metallica con soglia in travertino. E' presente cancelletto pedonale con serratura. Tale area si affaccia su passaggio pedonale interno alla lottizzazione.

Tra l'abitazione ed il giardino anche sul retro del fabbricato è presente balcone rialzato ed inoltre è presente scala per accesso al piano seminterrato che conduce a spazio coperto dal balcone sul quale si attesta portone di ingresso e finestra come da progetto.

**DESCRIZIONE PIANO TERRA RIALZATO:**

dal portone di ingresso situato sulla destra del terrazzo del prospetto principale, si è immessi nella zona giorno. La sala è collegata alla zona cucina da passaggio ad arco realizzato nella tamponatura che divideva dal porticato previsto dal progetto ad oggi chiuso da tamponatura su ambo i lati del prospetto principale e retro prospetto. Sul lato destro della sala è presente corridoio sul quale si attestano le porte interne di ingresso alla scala che

conduce al locale seminterrato e corridoio dal quale si ha accesso a camera da letto e bagno. Dalla cucina ricavata nella parte anteriore del portico chiuso mediante porta scorrevole si ha accesso a camera da letto con servizio igienico posto sulla sinistra e camera da letto matrimoniale. Il tutto in difformità dal progetto autorizzato in termini di distribuzione interna e tamponatura del portico laterale. L'altezza interna dei locali misura 2.70 mt.

#### DESCRIZIONE PIANO SEMIINTERRATO:

come detto si accede al piano seminterrato mediante scale interna ed esterna quest'ultima posta sul retro del fabbricato. Dalla scala interna si accede direttamente alla zona soggiorno dotata di impianti ed arredi che determinano cambio di destinazione d'uso. Sulla parte opposta a quella della scala è presente la zona cucina. il piano seminterrato è dotato di impianto termico a termosifoni, camino a legna, impianto elettrico ed idrico. La distribuzione del seminterrato comprende inoltre un bagno interno alla camera da letto matrimoniale, una cantina realizzata nel locale sottoscala. Dalla sala si accede mediante porta interna a locale garage con accesso da ampia porta basculante che include porta pedonale. Nel locale garage è presente locale sgombero. È inoltre presente una cantina realizzata mediante chiusura della parte esterna (intercapedine) tra la tamponatura del piano seminterrato e il muro di sostegno esterno all'intercapedine, accessibile da porta interna in legno e vetro. L'altezza interna dei locali misura 2.40 metri.

Il complesso immobiliare risulta, complessivamente, ben mantenuto; i percorsi e le aree comuni sono caratterizzate da pavimentazione bituminosa e le unità immobiliari sono recintate da muretti in cemento armato e da ringhiere metalliche di colore scuro.

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta, anch'esso, nel suo complesso, ben mantenuto, ad eccezione di alcuni piccoli interventi da eseguire:

- presenza di umidità in alcuni locali e parti dell'intradosso del solaio di copertura
- piccole opere di manutenzione ordinaria.

Trattasi in ogni caso di condizioni ordinarie e che non precludono l'abitabilità dell'immobile.

il sottoscritto non ritiene opportuna ne possibile la formazione di più lotti di vendita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2008 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 245, Part. 1397, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 351,19 Piano T-S1

la planimetria catastale (visura planimetrica) non corrisponde all'attuale consistenza dell'immobile. Le planimetria catastali e pertanto la consistenza indicata in visura sono riferite alla situazione iniziale dell'immobile e conforme al progetto allegato al permesso di costruire ma diversa dall'attuale consistenza a seguito della chiusura del portico a piano terra rialzato e cambio di destinazione d'uso con opere di diversa distribuzione interna ed ampliamento a piano seminterrato

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	245	1397	1	2	A7	3	4	80 mq	351,19 €	T-S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

non vi è corrispondenza catastale con la situazione dell'immobile rilevata in sede di accesso al fabbricato. Le difformità consistono nella chiusura e cambio di destinazione del portico a piano terra rialzato e cambio di destinazione d'uso con opere di diversa distribuzione interna a piano seminterrato ed ampliamento del locale cantina. si procede pertanto alla predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale dell'immobile.

### **PRECISAZIONI**

---

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

### **PATTI**

---

mediante ispezione presso l'ufficio del registro non sono presenti contratti di locazione in essere nè precedenti alla data del pignoramento

### **STATO CONSERVATIVO**

---

l'immobile è in buono stato conservativo non presenta anomalie visibile al fi fuori di un'infiltrazione presente nella camera da letto matrimoniale a piano terra rialzato. si rimanda alla descrizione estesa inserita nel precedente paragrafo

### **PARTI COMUNI**

---

non sono presenti parti comuni

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

non sono presenti servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile oggetto di pignoramento è realizzato mediante sistema costruttivo in cemento armato gettato in opera.

Trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto di villini a schiera l'esposizione del prospetto principale e prospetto posteriore sono orientate rispettivamente a sud-ovest e nord-est.

I solai sono realizzati in laterocemento gettato in opera e non presentano fessurazioni di alcun tipo

Il manto di copertura è costituito da tetto a padiglione riportato su solaio di intradosso del piano terra rialzato e rifinito con tegole tipo portoghesi.

Le pareti esterne sono realizzate con blocchi tipo poroton spessore totale 33 cm intonacati su ambo i lati.

La pavimentazione interna in buono stato di conservazione è costituita da piastrelle in ceramica; gli infissi sono del tipo in legno con doppio vetro in buono stato di conservazione.

E' presente scala interna non a vista che adduce al piano terra rialzato al piano seminterrato. E' presente scala esterna per l'accesso diretto dal giardino insistente nella parte posteriore del fabbricato al piano seminterrato.

Gli impianti elettrico, idrico e termico si presentano funzionanti ed in buono stato di conservazione.

All'immobile si accede mediante giardino recintato su fronte strada e dal lato posteriore sempre attraverso giardino lastricato e recintato. E' presente locale cantina e garage a piano seminterrato

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* qualificatosi come figlio dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dallo stesso sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che occupa i locali del seminterrato nei quali è stato realizzato in parte, un cambio di destinazione d'uso da locali cantina a locali residenziali mediante la realizzazione di soggiorno cucina, bagno, camera da letto, cantina, locale sgombero e parte residuale del preesistente garage. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupa il piano terra rialzato. Non sono presenti contratti di affitto in essere ed il possesso in capo al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avviene in forza di comodato d'uso verbale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2008 al 05/08/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MACIARIELLO CLAUDIO	13/11/2008	49839	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	25/11/2008	32738	19556
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		LATINA	24/11/2008	16740	
--	--	--------	------------	-------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 05/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LATINA il 15/04/2015  
Reg. gen. 7439 - Reg. part. 1031  
Quota: 1/1  
Importo: € 146.965,80  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a LATINA il 16/07/2008  
Reg. gen. 19988 - Reg. part. 12521  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a LATINA il 25/11/2008  
Reg. gen. 32738 - Reg. part. 19556  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 11/07/2022  
Reg. gen. 19239 - Reg. part. 14226  
Quota: 1  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a trascrizioni*

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Trascritto a LATINA il 01/09/2008

### **Oneri di cancellazione**

spettanti alla procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al comune di Latina in data 08/09/2023 e pervenuto per PEC in data 24/10/2023. Dalle risultanze del certificato emerge quanto già indicato nella descrizione dell'area in cui si trova il fabbricato ed in particolare che:

- il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina – al Foglio n° 245 Particella n° 1397, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno del suddetto P.P.E. di Borgo Sabotino con destinazione "Espansione Residenziale";
- il terreno rientra nell'ambito di compensazione con indice territoriale di compensazione pari a 0,52 mc/mq, di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E.;
- con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), pubblicato di seguito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021;
- il terreno ricade tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) – "Protezione delle aree di interesse archeologico", art. 42 delle Norme del P.T.P.R.;

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito di rilascio di Permesso di Costruire n°08EP rilasciato dal Comune di Latina il 18/01/2007, a seguito di convenzione Notaio Angela Antonietta Miano rep 6212 racc. 717 del 19/12/1997 recante l'attuazione dei criteri perequativi afferenti l'attuazione delle previsioni urbanistiche e visti i pareri della commissione Edilizia Comunale n°15/04/1997 e del responsabile del settore Urbanistica del 03/02/1997 ed a seguito della Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori. Per il complesso immobiliare a seguito di comunicazione di fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione, veniva chiesto il certificato di agibilità mediante formazione del silenzio assenso per documentazione presentata in data 07/11/2012 prot. 122718.

Attualmente l'immobile risulta modificato come già descritto in termini di ampliamento a piano terra rialzato e cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato pertanto il certificato di agibilità deve ritenersi attualmente non valido.

### **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 vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato. non sono presenti istanze di condono nel fascicolo edilizio. in particolare:

al piano terra rialzato: risulta chiuso il porticato previsto dal progetto ed in sua vece sono stati realizzati i locali corrispondenti all'attuale cucina, camera da letto matrimoniale e bagno interno alla stessa.

al Piano seminterrato: presenta cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di diversa distribuzione interna con la quale è stata realizzata una camera matrimoniale con bagno interno, cucina e soggiorno, cantina in ampliamento nella parte esterna all'impronta originaria del piano seminterrato sulla parte posteriore del fabbricato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non sono presenti vincoli ed oneri condominiali trattandosi di unità abitativa autonoma tipologia villetta a schiera

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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. occorrerà considerare in ogni caso i costi per il ripristino dello stato legittimo dell'unità immobiliare stante le difformità riscontrate tra la consistenza attuale e quella del progetto autorizzato

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - PIAZZALE DESTRO ERMINIO N. 24  
Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di ville a schiera. Il fabbricato si sviluppa su due

livelli, piano terra rialzato e piano semiinterrato. L'accesso al piano terra avviene mediante cancelletto perdonale e vialetto che adduce a rampa di scale composta da tre gradini per l'accesso al portico antistante. L'accesso al piano terra rialzato avviene mediante portoncino di ingresso mentre il piano seminterrato è raggiungibile da rampa di scala interna situata nella zona di ingresso e da rampa di scala esterna sul retro del fabbricato. Urbanisticamente l'area ricade in Zona di Espansione del Comune di Latina log. B.go Sabotino. Per gli immobili costituenti l'intero comparto è stato rilasciato certificato di collaudo statico depositato in data 30/06/2008

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 1397, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 202.968,00

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , riferite al II° Semestre 2022) per la zona OMI E14 b.go Sabotino, Foce Verde, Piazzale Erminio Destro, hanno dato come risultato,

per le abitazioni di tipo ville e villini, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di 1500 €/mq ed un massimo di € 1900 €/mq mentre per quanto riguarda il garage, emerge un valore compreso fra un minimo di 380 €/mq ed un massimo di € 550,00/mq. Nel calcolo delle superfici proposto sono stati già applicati i coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie a quelle di vendita della parte abitativa.

trattandosi si villino a schiera si assume un valore unitario pari a 1600 €/mq considerando un coefficiente di deprezzamento pari a 0.9 dovuto all'età di costruzione compresa tra i 6 e 20 anni per un valore unitario di stima pari a 1440 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Latina (LT) - PIAZZALE DESTRO ERMINIO N. 24	140,95 mq	1.440,00 €/mq	€ 202.968,00	100,00%	€ 202.968,00
				Valore di stima:	€ 202.968,00

Valore di stima: € 202.968,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	28000,00	€

**Valore finale di stima: € 174.968,00**

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , riferite al II° Semestre 2022) per la zona E14,B,go Sabotino/Foce Verde, sita in Piazzale Erminio Destro, hanno dato come risultato, per le abitazioni di

tipo ville e villini, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di 1500 €/mq ed un massimo di 1900 €/mq, mentre, per quanto riguarda il garage, emerge un valore compreso fra un minimo di 380 €/mq ed un massimo di 550,00 €/mq. il valore delle pertinenze dell'abitazione (balconi, terrazze, garage, giardino) è stato ragguagliato mediante l'adozione di opportuni coefficienti al fine di addivenire ad una superficie commerciale di vendita.

il valore unitario scelto, trattandosi di villino a schiera è pari a 1600 €/mq al quale si applica un coefficienti di vetustà per immobili di età compresa tra 6 e 20 anni pari a 0.90 con valore di mercato pari a 1440 €/mq.

le motivazioni del valore di stima si basano sulle seguenti considerazioni:

- tipologia di bene, ossia residenza anche per uso estivo data la vicinanza del Lido di Latina / Foce Verde, particolarmente appetibile, oltre al fatto che tale bene, risulta di dimensioni adeguate se si considerano anche gli spazi del seminterrato e della dimensione dello stesso
- posto su due livelli, seminterrato e piano terra rialzato rispetto al piano stradale;
- in condizione di esposizione favorevole, viste le caratteristiche posizionali orografiche dello stesso;
- munito di adeguati spazi esterni, quali il giardino e balcone di ingresso sul lato sud-ovest, nonché del balcone ed area lastricata posta a nord-est

inoltre mediante ricerca sul sito Immobiliare.it il valore massimo di vendita stimato per tale unità immobiliare, pur non potendo indicare tutte le caratteristiche e superfici di cui si compone, è stimato in € 180.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

nella stima si è adottato un valore unitario a mq senza tener conto del costo di ripristino dell'immobile allo stato legittimo che sarà considerato nella voce di deprezzamento mediante la stima dei costi necessari al ripristino dello stato legittimo. Per l'immobile non si applicano le previsioni del DPR 380/01 e L. 47/85 circa l'ammissione al condono edilizio essendo gli abusi edilizi, realizzati in epoca successiva alla data di ammissione al condono delle L/326/03 e L.R. 12/04

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.

Pontinia, li 28/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Medici Carlo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita dell'immobile (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU rilasciato dal Comune di Latina

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa foglio 245 p.lla 1397 (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - vista satellitare ubicativa (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile f. 245 p.lla 1397 (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica e rilievo dello stato attuale (Aggiornamento al 01/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - predisposizione atto aggiornamento catastale (Aggiornamento al 01/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE (Aggiornamento al 06/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 07/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione contratti affitto presso AdE (Aggiornamento al 14/09/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura ipotecaria per soggetto (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria per immobile (Aggiornamento al 05/08/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Latina (LT) - PIAZZALE DESTRO ERMINIO N. 24

Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di ville a schiera. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, piano terra rialzato e piano semiinterrato. L'accesso al piano terra avviene mediante cancelletto perdonale e vialetto che adduce a rampa di scale composta da tre gradini per l'accesso al portico antistante. L'accesso al piano terra rialzato avviene mediante portoncino di ingresso mentre il piano seminterrato è raggiungibile da rampa di scala interna situata nella zona di ingresso e da rampa di scala esterna sul retro del fabbricato. Urbanisticamente l'area ricade in Zona di Espansione del Comune di Latina log. B.go Sabotino. Per gli immobili costituenti l'intero comparto è stato rilasciato certificato di collaudo statico depositato in data 30/06/2008 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 1397, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al comune di Latina in data 08/09/2023 e pervenuto per PEC in data 24/10/2023. Dalle risultanze del certificato emerge quanto già indicato nella descrizione dell'area in cui si trova il fabbricato ed in particolare che: - il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Latina - al Foglio n° 245 Particella n° 1397, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricade all'interno del suddetto P.P.E. di Borgo Sabotino con destinazione "Espansione Residenziale"; - il terreno rientra nell'ambito di compensazione con indice territoriale di compensazione pari a 0,52 mc/mq, di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E.; -con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 5 del 21/04/2021 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), pubblicato di seguito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) n° 56 del 10/06/2021; - il terreno ricade tra i Beni Paesaggistici del P.T.P.R. (art. 134 co. 1 lett. a), b) e c) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Protezione delle aree di interesse archeologico", art. 42 delle Norme del P.T.P.R.;

**Prezzo base d'asta: € 174.968,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.968,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - PIAZZALE DESTRO ERMINIO N. 24		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 1397, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	140,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile è in buono stato conservativo non presenta anomalie visibile al fi fuori di un'infiltrazione presente nella camera da letto matrimoniale a piano terra rialzato. si rimanda alla descrizione estesa inserita nel precedente paragrafo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione immobiliare inserita in un contesto di ville a schiera. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, piano terra rialzato e piano semiinterrato. L'accesso al piano terra avviene mediante cancelletto perdonale e vialetto che adduce a rampa di scale composta da tre gradini per l'accesso al portico antistante. L'accesso al piano terra rialzato avviene mediante portoncino di ingresso mentre il piano semiinterrato è raggiungibile da rampa di scala interna situata nella zona di ingresso e da rampa di scala esterna sul retro del fabbricato. Urbanisticamente l'area ricade in Zona di Espansione del Comune di Latina log. B.go Sabotino. Per gli immobili costituenti l'intero comparto è stato rilasciato certificato di collaudo statico depositato in data 30/06/2008		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** qualificatosi come figlio dell'esecutato sig. **** Omissis **** e dallo stesso sig. **** Omissis **** che occupa i locali del seminterrato nei quali è stato realizzato in parte, un cambio di destinazione d'uso da locali cantina a locali residenziali mediante la realizzazione di soggiorno cucina, bagno, camera da letto, cantina, locale sgombero e parte residuale del preesistente garage. Il sig. **** Omissis **** occupa il piano terra rialzato. Non sono presenti contratti di affitto in essere ed il possesso in capo al sig. **** Omissis **** avviene in forza di comodato d'uso verbale.		