
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.

promossa da

BARCLAYS BANK PLC

Codice fiscale: 80123490155

contro

*Codice fiscale: ******

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.181,14	23

INCARICO

All'udienza del 18/04/2024, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Via Valle Castagna, 19 - 04100 - Latina (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, Fax 0773 620035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella n. 1, scala A, interno 26, piano 6 (Coord. Geografiche:
https://www.google.it/maps/place/Via+Saturnino+Piattella,+1/@41.4723144,12.8883161,130a,35y,39.53t/data=!3m1!1e3!4m7!3m6!1s0x13250b79ad8d6a1f:0x3d5357b3928c3d4f!4b1!8m2!3d41.4730158!4d12.8882321!16s%2Fg%2F11c5nsm_xt?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAwNS4yIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Latina, a circa 1,5 Km dal centro.

Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento (monolocale) posto al piano 6° facente parte del "Condominio Via Piave angolo Via Piattella". Si accede al monolocale tramite il vano scala e/o l'ascensore condominiale. L'immobile gode di una buona veduta sul contesto urbano limitrofo della città: fa parte dello stesso, un'ampia terrazza ad uso esclusivo del soggetto debitore che circonda l'unità immobiliare su 3 lati e costituisce altresì la copertura dell'intero fabbricato. Parte del suddetto terrazzo risulta attualmente coperto da due tettoie addossate all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 182 del 23/09/1980 e successiva Variante n° 241 del 01/12/1982 che prevedeva come destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al piano 6° quella di locale lavatoio.

Con istanza di condono n° 9117 del 03/04/1986, la ******, in qualità di proprietaria del bene, richiedeva la sanatoria delle opere abusive realizzate anteriormente all'ottobre del 1983 e relative, per il piano in questione (6°), il cambio di destinazione d'uso da locale lavatoio a residenza delle unità immobiliari poste al piano 6°.

In data 27/11/2000, con il n° di protocollo 705/C il comune di Latina - settore Urbanistica- rilasciava la Concessione in Sanatoria per le opere abusive suddette (Allegato n° 1).

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto alla Concessione in Sanatoria suddetta ed alla attuale planimetria depositata in catasto (risalente al 1985).

Si precisa inoltre che in prossimità del vano attualmente adibito a bagno, veniva realizzata una apertura (finestra) non presente negli elaborati grafici e nelle fotografie storiche allegate alla pratica di condono edilizio. In merito alle tettoie realizzate in prossimità della copertura, le stesse venivano rappresentate nella DIA a firma del geom. ***** depositata al comune di Latina - settore Urbanistica- con protocollo n° 289 del 03/04/2007, ma la realizzazione delle stesse non è conforme alla pratica depositata (la superficie coperta delle tettoie veniva ampliata). In relazione all'accatastamento delle tettoie, sebbene risulti il deposito dello stato finale dei lavori a firma del geom. ***** allo stesso non seguì alcun aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio (Catasto).

In merito alla difformità urbanistico-catastale delle tettoie, risultano agli atti del comune di Latina due esposti

effettuati dal precedente amministratore del condominio; agli stessi, seguì un' ispezione con verbale del Comando della Polizia Municipale ed un rapporto amministrativo avviato dal Comune di Latina che annunciava l'avvio del procedimento sanzionatorio per la realizzazione degli interventi difformi alla DIA protocollata. Alle suddette pratiche, seguì una comunicazione dell'esecutato relativa all'attività di edilizia libera per il ripristino delle opere denunciate con Dia del 2007 e demolizione del massetto realizzato in prossimità di una delle tettoie.

In relazione a tali interventi di ripristino, si relaziona che il CTU non rilevava l'esecuzione di tali opere di ripristino nel sopralluogo effettuato sui luoghi di causa.

Le difformità rilevate riguardavano l'ampliamento della superficie coperta delle tettoie e la realizzazione di un massetto su una parte dell'impermeabilizzazione del terrazzo condominiale (quella non pavimentata con le marmette ed esposta al lato nord-ovest del fabbricato).

Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile ricade nella zona "R (Ridimensionamento Viario ed Edilizio) sottozona "R5" del PRG del Comune di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il sopralluogo avveniva in data 07/10/2024 a seguito di raccomandata A/R inviata al debitore e comunicazione pec trasmessa al creditore procedente (Allegato n° 3). L'accesso sui luoghi di causa, si svolgeva senza alcuna problematica e con la cortese disponibilità del soggetto debitore.

Si procedeva alla ricognizione tecnica dei luoghi oggetto di esecuzione e quindi al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare urbana (allegati n°4 e 5), sulla base della planimetria catastale estrapolata del sito dell'Agenzia del Territorio (allegato n°6). Al termine dei suddetti sopralluoghi, lo scrivente redigeva come da protocollo il verbale delle oo.pp. (Allegato n° 7).

In merito all'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Latina per la regolarità urbanistica del bene, in data 29/08/2024 lo scrivente, si recava presso l' Ufficio Tecnico e Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune per eseguire le opportune indagini edilizie-urbanistiche relative al bene esecutato. Si approntavano ricerche in relazione al nominativo dell'esecutato ed ai precedenti proprietari con il fine di recuperare i titoli edilizi autorizzativi comprensivi del succitato condono edilizio (Allegato n° 1).

L'ufficio tecnico, faceva pervenire allo scrivente esclusivamente la documentazione riguardante la concessione

in sanatoria del 2000 relativa al cambio di destinazione d'uso dell'abitazione oggetto di esecuzione (precedentemente classata come lavatoio). Successivamente, considerato che in occasione del sopralluogo, il debitore consegnava allo scrivente copia della DIA regolarmente protocollata allo sportello del comune, lo scrivente chiedeva un ulteriore accesso agli atti all'ufficio tecnico al fine di reperire copia della pratica stessa e successive e/o eventuali pratiche depositate.

L'accesso agli atti, veniva effettuato in data 22/10/2024 ed evidenziava importanti specificità meglio evidenziate nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica.

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata, rispetto l'arco temporale dal 01/01/1970 al 27/05/2024 (allegato n°8) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa all'appartamento).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella n. 1, scala A, interno 26, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc nonché reperire gli estremi riferiti al titolo abilitativo dell'appartamento oggetto di esecuzione, lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di compravendita del 03/02/2003, con il quale il sig. ***** diveniva proprietario del bene.

Le copie dell'atto visionato si allegano alla presente (Allegato n° 9).

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 24/09/2019 il sig. ***** , ha contratto matrimonio con la sig.ra ***** presso il comune di Sezze.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, i signori ***** e ***** sceglievano il regime della separazione dei beni.

Si allegano alla presente l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio ed i Certificati di residenza e nascita dell'esecutato (rispettivamente Allegati n° 11, 12 e 13)

CONFINI

Il monolocale oggetto di esecuzione è situato al piano sesto del corpo scala "A" del fabbricato di cui fa parte (condominio Via Piave angolo Via Torre la Felce).

Il fabbricato, è' libero su 3 lati e confina:

- a nord e ad ovest con la corte interna condominiale;
- ad est con la via Saturnino Piattella,
- a sud con l'androne della scala condominiale e del relativo ascensore.

In corrispondenza del piano sesto, rispetto al lato est ed ovest del monolocale oggetto di causa, venivano realizzate n° 2 tettoie addossate alla copertura dell'abitazione.

L'ingresso al condominio di cui fa parte il monolocale è ubicato in Via S. Piattella 1. Si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione mediante scala condominiale e/o ascensore collocati nell'androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,00 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	2,40 m	6
Terrazza	129,00 mq	129,00 mq	0,10	12,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è formato da 1,5 vani (catastali). Si accede allo stesso mediante ingresso collocato nella parte sx della scala condominiale ("corpo A"). Nella parte esterna dell'appartamento, venivano realizzate n° 2 tettoie

in legno (in difformità dalla D.I.A. protocollata nel 2007). Nella parte esterna in corrispondenza del lato corto dell'appartamento, era altresì presente un camino ad uso "barbecue".
La parte interna è costituita da un piccolo ambiente destinato a zona giorno e notte, un locale igienico e un piccolo ripostiglio.

Si allega alla presente la restituzione grafica del rilievo metrico effettuato attraverso l'ausilio di metro e laser ottico con l'evidenziazione delle anomalie urbanistico-catastali riscontrate al momento del sopralluogo (allegato n° 10).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1977 al 21/12/1982	*****SAS CON SEDE IN LATINA	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 243 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 777 Reddito dominicale € 5,98 Reddito agrario € 6,02
Dal 21/12/1982 al 12/01/2001	*****SAS CON SEDE IN LATINA	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 243, Sub. 61, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 22 mq
Dal 12/01/2001 al 03/02/2003	*****SAS CON SEDE IN LATINA	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 243, Sub. 61 Categoria A2, Cons. 1,5 Rendita € 104,58 Piano 6
Dal 03/02/2003 al 22/04/2005	***** nato a LATINA (LT) il *****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 243, Sub. 61, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 104,58 Piano 6
Dal 22/04/2005 al 15/10/2024	***** nato a SEZZE (LT) il *****	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 243, Sub. 61 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 104,58 Piano 6

In relazione alla cronistoria catastale del bene, si allega la visura catastale storica della particella e dell'ente urbano relativo al fabbricato (Allegato n° 19).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	117	243	61		A2	2	1,5	36 mq	104,58 €	6	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
117	243				Ente urbano		777 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione al sopralluogo effettuato, veniva riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza del bagno e del ripostiglio. Risulta inoltre mancante nella planimetria, l'apertura effettuata in corrispondenza della finestra del bagno.

Anche la tettoia oggetto di D.I.A. del 2007 (ma realizzata in difformità della stessa) non era stata riportata sulla planimetria catastale (non risulta nessun aggiornamento Do.C.Fa. in relazione alla Fine Lavori della D.I.A. del 03/03/2009).

Le variazioni da effettuare riguardano quindi la redazione del Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati) da effettuarsi dopo la richiesta del necessario titolo abilitativo ai fini della legittimazione urbanistica delle modifiche effettuate.

PRECISAZIONI

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento corrisponde al reale, fatta eccezione per la realizzazione della tettoia esterna non identificata nella planimetria catastale associata alla particella oggetto di Pignoramento.

PATTI

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile si presenta in sufficienti condizioni.

Venivano riscontrate delle macchie di umidità all'intradosso del solaio del ripostiglio a causa di probabili infiltrazioni di acqua in corrispondenza della soprastante copertura.

L'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da oggetti, indumenti ed utensili vari di proprietà dell'esecutato.

La pavimentazione, della stessa tipologia in tutto l'appartamento, veniva realizzata in ceramica.

Il servizio igienico, corredato anche da una doccia, presentava le pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio e legno tamburato.

Per quanto riguarda l'esterno invece, veniva riscontrato uno stato conservativo non buono. La terrazza era in parte pavimentata con mattonelle in marmette, in parte rivestita da uno strato di impermeabilizzazione, disposto in modo non omogeneo.

In corrispondenza dei pilastri della tettoia erano stati messi in opera dei "fogli" di guaina.

In relazione allo stato conservativo dello strato di copertura della terrazza, costituente altresì il tetto del fabbricato di cui fa parte il monolocale oggetto di stima, veniva redatto un computo metrico estimativo dal tecnico incaricato dal Condominio che ne prevedeva lo smantellamento necessario al rifacimento di tutta la pavimentazione del terrazzo.

Questo perché sarebbero state rilevate delle importanti infiltrazioni negli appartamenti sottostanti al terrazzo.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti, l'immobile è provvisto di:

- impianto elettrico;
- impianto idraulico.

La fornitura di acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno esterno.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte del Condominio Via Piave angolo Via Torre la Felce.

Il regolamento condominiale vigente, veniva depositato in data 4/7/1983 dal Notaio De Carolis e trascritto a Latina il 23/07/1983 con n. di formalità 9658 (Allegato n° 14).

Ai sensi del regolamento, costituiscono proprietà comune (cfr. art. 5 del Regolamento Condominiale):

- le aree su cui sorge il fabbricato;
- le scale e i porticati;
- gli accessi alle scale e le rampe di ingresso al piano interrato;
- l'autoclave ed il locale ad esso adibito;
- l'impianto di fognatura e rete idrica;
- gli impianti centralizzati per la televisione;
- gli impianti di ascensore compresi i locali macchine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo e usi civici sull'immobile oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come specificato negli elaborati di cui all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Latina, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, veniva costruito nel 1980 ed ultimato nel 1983 con rilascio di Concessione Edilizia n° 182 del 23/09/1980, variante n° 241 del 01/12/1982 e successiva abitabilità nel 1984 (Permesso di Abitabilità e di uso in data 04/10/1984). Per opere difformi dalla concessione originaria, in data 03/04/1986 al protocollo 23387 veniva presentata una istanza di condono utile al cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano sesto, da lavatoi ad abitazione. In data 27/11/2000 veniva rilasciata la Concessione in Sanatoria n° 705/c.

Dal certificato di collaudo allegato alla Certificazione di Abitabilità risulta che:

- le fondazioni del fabbricato sono di tipo discontinuo, realizzate con plinti in calcestruzzo armato a base quadrata;
- le strutture in elevazione, sono composte da travi e pilastri in conglomerato cementizio gettato in opera confezionato con cemento tipo "425" dosato a 300 kg per metro cubo di impasto;
- i solai sono misti in latero-cemento a travetti prefabbricati con interposti elementi in laterizio e nervature completate da getto in opera del tipo "Celersap precompresso".;
- le armature metalliche resistenti sono state realizzate con acciaio ad aderenza migliorata FEB 44;
- le scale di natura condominiale sono rivestite in marmo.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al piano sesto risulta che:

- le murature perimetrali sono in laterizio monoblocco, non coibentato;
- l'altezza utile interna è 2,40 ml;
- La copertura del monolocale è a terrazzo non praticabile;
- la pavimentazione interna è in ceramica;
- la pavimentazione esterna in parte in marmette ed in parte inesistente (è visibile il manto di impermeabilizzazione);
- gli infissi esterni sono in alluminio, a vetro unico,
- gli infissi interni sono in legno tamburato e il portone di accesso blindato.

L'appartamento non ha annessi destinati a posti auto e/o garage.

L'impianto di distribuzione idrica è realizzato con sistema a contatore.

L'impianto elettrico è quello probabilmente realizzato all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'abitazione non è servita dalla rete del gas del gestore che serve il condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla mobilia e dai beni del debitore (indumenti, beni personali, etc).

In fase di sopralluogo, il soggetto debitore, comunicava al CTU di non essere più residente nell'immobile e di essersi spostato altrove.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1977 al 03/02/2003	*****CON SEDE IN LATINA, proprietario quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFONSI	19/04/1977	3652	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2003 al 22/04/2005	***** nato a LATINA (LT) il ***** , proprietario quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLI PATRIZIA	03/02/2003	77524	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2005	***** nato a SEZZE (LT) il ***** , proprietario quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	22/04/2005	37920	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 27/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 03/04/2008
Reg. gen. 9268 - Reg. part. 1779
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 6,19 %
Rogante: Celeste Giuseppe
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 71810
N° raccolta: 23392

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 20/03/2023
Reg. gen. 7902 - Reg. part. 5307
Quota: 1/1
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

Si allega alla presente l'elenco note e tutte le Iscrizioni relative alle ipoteche sopra specificate (Allegato n° 8).

Si precisa che così come indicato nell'elenco stesso, l'ipoteca iscritta nel 2005 gravante sul bene, veniva estinta in data 19/06/2008 (Comunicazione n. 729 del 19/03/2018) e in data 23/06/2008, avveniva la cancellazione totale dell'obbligazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo studio accurato della documentazione urbanistica relativa l'immobile veniva effettuato:

- dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina
- dalla rilevazione dello stesso nel sistema Web Gis della Provincia di Latina,
- dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Latina.

Dalle analisi effettuate, risultava che l'immobile è collocato nel comprensorio R/5- Torre La Felce - 2 della zona R ("zone costruite" di ridimensionamento viario ed edilizio) del P.R.G. di Latina.

Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi.

E' possibile procedere a operazioni di completamento e/o ristrutturazione di queste zone solo attraverso piani particolareggiati esecutivi (all'interno dei quali sono previste norme apposite di volumetria e/o edificabilità); mediante tali interventi si potrà procedere alla ristrutturazione, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute in apposite tabelle.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In relazione alla regolarità Edilizia, si relazione quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, venne costruito con Concessione Edilizia n° 182 del 23/09/1980 e successiva Variante n° 241 del 01/12/1982 che prevedeva come destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al piano 6° quella di locale lavatoio.

In data 04/10/1984 venne rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato, che comprendeva un numero totale di appartamenti pari a 53 ed una superficie dei lastrici solari pari a 594,00 mq.

Con istanza di condono n° 9117 del 03/04/1986, la ******, in qualità di proprietaria del bene, richiedeva la sanatoria delle opere abusive realizzate anteriormente all'ottobre del 1983 e relative, tra le altre opere, al cambio di destinazione d'uso da locale lavatoio a residenza delle unità immobiliari poste al piano sesto.

In data 27/11/2000, con il n° di protocollo 705/C il comune di Latina - settore Urbanistica- rilasciava la concessione in sanatoria per le opere abusive realizzate nell'appartamento oggetto di esecuzione (Allegato n° 1).

Allo stato attuale, l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni

difforme rispetto alla Concessione in Sanatoria suddetta ed alla attuale planimetria depositata in catasto (risalente al 1985).

Le difformità, riguardano altresì la realizzazione di una apertura (finestra) in prossimità dell'attuale servizio igienico. Tali difformità, di poca entità, potrebbero essere sanate mediante apposito accertamento di conformità a firma di un tecnico abilitato.

In merito alle tettoie realizzate in prossimità della copertura ad uso esclusivo del debitore, le stesse venivano rappresentate nella DIA a firma del geom. *****. depositata al comune di Latina - settore Urbanistica- con protocollo n° 289 del 03/04/2007 ma sono difformi dall'elaborato grafico allegato alla DIA stessa.

In relazione a tale difformità, risulta agli atti una ispezione effettuata dal comando della Polizia Municipale del comune in data 21/11/2012, a seguito di esposti prot. n° 45624 del 26/04/2012 e n° 50316 del 10/05/2012 effettuati dal precedente amministratore condominiale ed un successivo rapporto amministrativo avviato dal Comune di Latina che annunciava l'avvio del procedimento sanzionatorio per la realizzazione degli interventi difformi alla DIA protocollata (Rapporto Amm. n° 01/P.E. del 08/01/2013).

All'interno del fascicolo relativo l'avvio del procedimento seguì una comunicazione dell'esecutato relativa all'attività di edilizia libera prot. 17978 del 07/02/2013 necessaria al ripristino delle opere denunciate con Dia del 2007 e alla demolizione massetto realizzato su una parte del terrazzo.

In relazione a tali interventi di ripristino, si relaziona che il CTU non rilevava l'esecuzione di tali opere di ripristino nel sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. Le difformità riscontrate anche dalla Polizia Municipale, consistono nell'ampliamento dell'area di copertura delle due tettoie realizzate sul lastrico solare ed una realizzazione di un massetto sulla copertura in prossimità del lato nord-ovest del fabbricato (quello non pavimentato in marmette).

Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile ricade nella zona "R (Ridimensionamento Viario ed Edilizio) sottozona "R5" del PRG del Comune di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi.

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.

Si è prodotto, in ottemperanza al quesito del verbale di giuramento, l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato n.15). L'immobile risulta essere di classe energetica "G" – EP gl,nren 864,67 kWh/m² anno. Il certificato è stato inviato all'Ape Lazio, al n° di protocollo 20241017-059011-82469 in data 17/10/2024 (scadenza 17/10/2034).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.932,13

Al fine di conoscere eventuali insoluti dell'esecutato limitatamente al pagamento di oneri condominiali, la scrivente inviava a mezzo pec una formale richiesta all'amministratore di condominio.

L'amministratore del condominio, la dott.sa *****, inviava l'estratto conto riferito alla posizione condominiale debitoria del soggetto esecutato.

Si precisa che l'importo è così elevato, in quanto prevede altresì le spese necessarie al rifacimento del terrazzo di copertura (di proprietà esclusiva dell'esecutato, ma costituente altresì il tetto del condominio) approvate in assemblea condominiale e stimate a mezzo di computo metrico estimativo.

Si allega alla presente, l'estratto conto suddetto, unitamente alla Delibera dell'Assemblea Condominiale e al computo metrico a firma del tecnico Ing. ***** (Allegato n° 16).

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, sia attraverso la metodologia di stima diretta (MCA) che indiretta (Capitalizzazione dei redditi), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella n. 1, scala A, interno 26, piano 6

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Latina, a circa 1,5 Km dal centro. Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento (monolocale) posto al piano 6° facente parte del "Condominio Via Piave angolo Via Piattella". Si accede al monolocale tramite il vano scala e/o l'ascensore condominiale. L'immobile gode di una buona veduta sul contesto urbano limitrofo della città: fa parte dello stesso, un'ampia terrazza ad uso esclusivo del soggetto debitore che circonda l'unità immobiliare su 3 lati e costituisce altresì la copertura dell'intero fabbricato. Parte del suddetto terrazzo risulta attualmente coperto da due tettoie addossate all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 182 del 23/09/1980 e successiva Variante n° 241 del 01/12/1982 che prevedeva come destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al piano 6° quella di locale lavatoio. Con istanza di condono n° 9117 del 03/04/1986, la ***** in qualità di proprietaria del bene, richiedeva la sanatoria delle opere abusive realizzate anteriormente all'ottobre del 1983 e relative, per il piano in questione (6°), il cambio di destinazione d'uso da locale lavatoio a residenza delle unità immobiliari poste al piano 6°. In data 27/11/2000, con il n° di protocollo 705/C il comune di Latina - settore Urbanistica- rilasciava la Concessione in Sanatoria per le opere abusive suddette (Allegato n° 1). L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto alla Concessione in Sanatoria suddetta ed alla attuale planimetria depositata in catasto (risalente al 1985). Si precisa inoltre che in prossimità del vano attualmente adibito a bagno, veniva realizzata una apertura (finestra) non presente negli elaborati grafici e nelle fotografie storiche allegate alla pratica di condono edilizio. In merito alle tettoie realizzate in prossimità della copertura, le stesse venivano rappresentate nella DIA a firma del geom. ***** depositata al comune di Latina - settore Urbanistica- con protocollo n° 289 del 03/04/2007, ma la realizzazione delle stesse non è conforme alla pratica depositata (la superficie coperta delle tettoie veniva ampliata). In relazione all'accatastamento delle tettoie, sebbene risulti il deposito dello stato finale dei lavori a firma del geom. ***** allo stesso non seguì alcun aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio (Catasto). In merito alla difformità urbanistico-catastale delle tettoie, risultano agli atti del comune di Latina due esposti effettuati dal precedente amministratore del condominio; agli stessi, seguì un' ispezione con verbale del Comando della Polizia Municipale ed un rapporto amministrativo avviato dal Comune di Latina che annunciava l'avvio del procedimento sanzionatorio per la realizzazione degli interventi difformi alla DIA protocollata. Alle suddette pratiche, seguì una comunicazione dell'esecutato relativa all'attività di edilizia libera per il ripristino delle opere denunciate con Dia del 2007 e demolizione del massetto realizzato in prossimità di una delle tettoie. In relazione a tali interventi di ripristino, si relaziona che il CTU non rilevava l'esecuzione di tali opere di ripristino nel sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. Le difformità rilevate riguardavano l'ampliamento della superficie coperta delle tettoie e la realizzazione di un massetto su una parte dell'impermeabilizzazione del terrazzo condominiale (quella non pavimentata con le marmette ed esposta al lato nord-ovest del fabbricato). Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile ricade nella zona "R (Ridimensionamento Viario ed Edilizio) sottozona "R5" del PRG del Comune di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 243, Sub. 61, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 243, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 45.181,14

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche ed estrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto ai titoli abilitativi presentati presso il Comune di Latina ed alla planimetria catastale protocollata.

Il CTU procedeva alla determinazione del valore del mercato del bene attraverso l'applicazione dei due procedimenti di stima: quello DIRETTO (mediante la comparazione con beni simili) e quello

INDIRETTO (mediante la stima per capitalizzazione del reddito).

Questo, a causa della peculiarità del bene oggetto di stima (monolocale) ed in relazione alla scarsità di beni simili sul mercato.

1- METODO DIRETTO - STIMA SINTETICA

Nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "normale" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in discreto stato di conservazione.

Effettuate le opportune ricerche di mercato, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento considerato il classamento catastale dell'abitazione (A/2), avente comunque un'altezza interna utile di 2,40 ml e quindi più vicina alla categoria catastale di soffitta (C/2). Le indagini venivano articolate su due distinte ricerche:

- a) la prima, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Latina e sul Borsino Immobiliare;
- b) la seconda, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata (ricerca dei valori MCA- Market Comparison Approach).

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi relative al metodo di stima diretta, il sottoscritto CTU determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 18).

Si precisa che, rispetto ai valori OMI e quelli dell'Osservatorio Immobiliare, il perito considerava il valore minimo, viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e vista l'altezza utile dello stesso (confacente alla tipologia soffitta C/2 più che all'abitazione A/2).

Nello specifico, la ricerca e il calcolo relativo alla rivalutazione del contratto di fitto esistente conferiva i valori medi di:

- € 1.400,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 1.209,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 1.140,00 €/mq (Analisi mercato zonale);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 18), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 1.250,00 e quindi ad un valore totale del bene pari a € 45.500,00 (Valore di mercato totale = €/mq 1.250,00 * 36,40 = € 45.500,00).

2. METODO INDIRETTO - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Considerata la limitatezza del mercato esistente rispetto al bene oggetto di stima (comparabili poco noti e difficile reperimento di beni simili sul mercato), lo scrivente effettuava altresì la stima basata sulla capitalizzazione del reddito annuo (metodo indiretto) e la confrontava con i valori sopra rinvenuti e relativi al metodo di stima diretto.

Tale approccio era possibile in quanto durante l'accesso agli atti effettuato al comune, veniva reperito dallo scrivente

un contratto di affitto specifico dell'immobile oggetto di esecuzione e registrato nell'anno 1985.

In relazione al contratto di affitto specificato ed allegato alla presente (doc. accesso atti, Allegato 1), giova precisare dallo scrivente che il prezzo all'epoca stabilito, veniva riportato alla datazione attuale (anno 2024), mediante la rivalutazione monetaria degli indici ISTAT del capitale pattuito nel 1985 (da contratto di affitto 250.000,00 lire al mese e quindi 129,00 €/mese - attualizzate al valore pari a

€/mese 240,33).

Relativamente all'utilizzo del metodo indiretto di stima (capitalizzazione del reddito), veniva considerato:

- il capitale rivalutato al 2024, pari al valore di € 240,33 ad ogni mensilità;
- le spese che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente e valutate in modo tabellare per categoria catastale (30% del reddito netto per categoria catastale A/2);
- il saggio di capitalizzazione, determinato nel valore del 4,5% in relazione a tutte le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione (ubicazione, tipologia e destinazione dell'immobile, stabilità del mercato immobiliare, livello di manutenzione, l'andamento dell'economia in generale, meglio specificate nell'Allegato 18).

Rn.annuo = Rl.annuo - 30% spese = (€/mese 240,33 * 12 mesi) - 30% = € 2.018,80

Valore di mercato = Reddito netto / saggio di capitalizzazione = € 2.018,80 / 4,5 % = € 44.862,22

3. CONFRONTO TRA STIMA DIRETTA E STIMA INDIRETTA

I calcoli sopra specificati (e meglio descritti nell'Allegato 18), determinati attraverso l'utilizzo del metodo diretto e indiretto di stima conferivano come risultato finale il valore pari a €/mq 1.241,24.

Di seguito il dettaglio delle operazioni effettuate.

Valore di mercato totale STIMA DIRETTA = €/mq 1.250,00 * 36,40 mq = € 45.500,00

Valore di mercato STIMA INDIRETTA = € 2.018,80 / 4,5 % = € 44.862,22

Valore mediato per il bene oggetto di esecuzione = (€ 45.500,00 + € 44.862,22) / 2 = € 45.181,14

Tale valore, diviso per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale, comprensiva anche dell'esclusività dell'uso del terrazzo (36,40 mq) conferiva il valore di mercato del bene calcolato al mq.

Valore di mercato del bene oggetto di stima al mq = € 45.181,14 / 36,40 = €/mq 1.241,24

4. DECURTAZIONI AL VALORE DI STIMA: DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione alla difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. Relativamente alle problematiche relative alla tettoia descritte dettagliatamente nel capitolo della Regolarità Edilizia, lo scrivente non effettuava alcuno scomputo essendo che, lo scorporo, era già stato calcolato nella determinazione effettuata dall'amministratore condominiale a mezzo del computo metrico del tecnico incaricato (capitolo Oneri Condominiali, Allegato 16), e quindi negli oneri condominiali a carico del soggetto esecutato (ripartizione delle quote rispetto alla proprietà del lastrico solare ad uso esclusivo - 2/3 la spesa per i condomini- 1/3 la spesa del proprietario esecutato).

Specificatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, non autorizzata da alcun titolo abilitativo e non rilevata altresì catastalmente, veniva considerato il costo relativo alla redazione dell'Accertamento di Conformità effettuato da un tecnico professionista, le sanzioni da pagare ed il relativo aggiornamento catastale a mezzo del deposito del Do.C.Fa.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Saturnino Piattella n. 1, scala A, interno 26, piano 6	36,40 mq	1.241,24 €/mq	€ 45.181,14	100,00%	€ 45.181,14
				Valore di stima:	€ 45.181,14

Valore di stima: € 45.181,14

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento relativo alla diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla Conc. in Sanat. del 27/11/2000 (non riportata nella DIA del 2007)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 40.181,14

La voce relativa il deprezzamento comprende la presentazione di una nuova pratica al comune di Latina (accertamento di conformità per opere realizzate) e comprende:

- parcella del professionista per la presentazione della pratica al Comune e dell'aggiornamento catastale (Do.c.fa);
- spese per la presentazione del Do.C.Fa.;
- sanzioni amministrative per opere realizzate (euro 1.500,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Limitatamente alle tettoie ubicate nella terrazza ad uso esclusivo del soggetto esecutato, il perito segnala di non aver tenuto conto del loro valore nella stima del bene, a causa delle descritte irregolarità edilizio-urbanistiche ed in relazione alle problematiche di infiltrazione di cui al verbale dell'assemblea condominiale - Allegato n° 16- (a cui veniva allegato il computo metrico del tecnico incaricato dal Condominio relativo al disfacimento delle tettoie stesse).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 04/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 2 Altri allegati - D.I.A. del 2007
- ✓ N° 3 Altri allegati - Prova invio inizio oo.pp. (debitore e creditore)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo Metrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale inizio oo.pp.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco Note e Note Iscrizione Ipotecaria
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto del 2003
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo delle difformità catastali-urbanistiche
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto Matrimonio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto residenza
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto nascita
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE (Attestazione Prestazione Energetica)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione dell'amministratore condominiale (posizione debitrice debitore e allegati assemblea)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione completa 2° accesso atti (Concessione Edilizia, Variante, Dia e Rapporto Denuncia)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stima unità immobiliare: metodo sintetico e analitico
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visura catastale immobile e ente urbano. Estratto di mappa



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vacca Miriam



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Saturnino Piattella n. 1, scala A, interno 26, piano 6

L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Latina, a circa 1,5 Km dal centro. Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento (monolocale) posto al piano 6° facente parte del "Condominio Via Piave angolo Via Piattella". Si accede al monolocale tramite il vano scala e/o l'ascensore condominiale. L'immobile gode di una buona veduta sul contesto urbano limitrofo della città: fa parte dello stesso, un'ampia terrazza ad uso esclusivo del soggetto debitore che circonda l'unità immobiliare su 3 lati e costituisce altresì la copertura dell'intero fabbricato. Parte del suddetto terrazzo risulta attualmente coperto da due tettoie addossate all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 182 del 23/09/1980 e successiva Variante n° 241 del 01/12/1982 che prevedeva come destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al piano 6° quella di locale lavatoio. Con istanza di condono n° 9117 del 03/04/1986, la *****
in qualità di proprietaria del bene, richiedeva la sanatoria delle opere abusive realizzate anteriormente all'ottobre del 1983 e relative, per il piano in questione (6°), il cambio di destinazione d'uso da locale lavatoio a residenza delle unità immobiliari poste al piano 6°. In data 27/11/2000, con il n° di protocollo 705/C il comune di Latina - settore Urbanistica- rilasciava la Concessione in Sanatoria per le opere abusive suddette (Allegato n° 1). L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto alla Concessione in Sanatoria suddetta ed alla attuale planimetria depositata in catasto (risalente al 1985). Si precisa inoltre che in prossimità del vano attualmente adibito a bagno, veniva realizzata una apertura (finestra) non presente negli elaborati grafici e nelle fotografie storiche allegate alla pratica di condono edilizio. In merito alle tettoie realizzate in prossimità della copertura, le stesse venivano rappresentate nella DIA a firma del geom. *****. depositata al comune di Latina - settore Urbanistica- con protocollo n° 289 del 03/04/2007, ma la realizzazione delle stesse non è conforme alla pratica depositata (la superficie coperta delle tettoie veniva ampliata). In relazione all'accatastamento delle tettoie, sebbene risulti il deposito dello stato finale dei lavori a firma del geom. ***** allo stesso non seguì alcun aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio (Catasto). In merito alla difformità urbanistico-catastale delle tettoie, risultano agli atti del comune di Latina due esposti effettuati dal precedente amministratore del condominio; agli stessi, seguì un' ispezione con verbale del Comando della Polizia Municipale ed un rapporto amministrativo avviato dal Comune di Latina che annunciava l'avvio del procedimento sanzionatorio per la realizzazione degli interventi difformi alla DIA protocollata. Alle suddette pratiche, seguì una comunicazione dell'esecutato relativa all'attività di edilizia libera per il ripristino delle opere denunciate con Dia del 2007 e demolizione del massetto realizzato in prossimità di una delle tettoie. In relazione a tali interventi di ripristino, si relaziona che il CTU non rilevava l'esecuzione di tali opere di ripristino nel sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. Le difformità rilevate riguardavano l'ampliamento della superficie coperta delle tettoie e la realizzazione di un massetto su una parte dell'impermeabilizzazione del terrazzo condominiale (quella non pavimentata con le marmette ed esposta al lato nord-ovest del fabbricato). Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile ricade nella zona "R (Ridimensionamento Viario ed Edilizio) sottozona "R5" del PRG del Comune di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 243, Sub. 61, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 243, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo studio accurato della documentazione urbanistica relativa l'immobile veniva effettuato: - dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina - dalla

rilevazione dello stesso nel sistema Web Gis della Provincia di Latina, - dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Latina. Dalle analisi effettuate, risultava che l'immobile è collocato nel comprensorio R/5- Torre La Felce - 2 della zona R ("zone costruite" di ridimensionamento viario ed edilizio) del P.R.G. di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi. E' possibile procedere a operazioni di completamento e/o ristrutturazione di queste zone solo attraverso piani particolareggiati esecutivi (all'interno dei quali sono previste norme apposite di volumetria e/o edificabilità); mediante tali interventi si potrà procedere alla ristrutturazione, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute in apposite tabelle.

Prezzo base d'asta: € 40.181,14

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.181,14

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Saturnino Piattella n. 1, scala A, interno 26, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 117, Part. 243, Sub. 61, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 117, Part. 243, Qualità Ente urbano	Superficie	36,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile si presenta in sufficienti condizioni. Venivano riscontrate delle macchie di umidità all'intradosso del solaio del ripostiglio a causa di probabili infiltrazioni di acqua in corrispondenza della soprastante copertura. L'interno dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo era occupato da oggetti, indumenti ed utensili vari di proprietà dell'esecutato. La pavimentazione, della stessa tipologia in tutto l'appartamento, veniva realizzata in ceramica. Il servizio igienico, corredato anche da una doccia, presentava le pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni ed interni sono in buono stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio e legno tamburato. Per quanto riguarda l'esterno invece, veniva riscontrato uno stato conservativo non buono. La terrazza era in parte pavimentata con mattonelle in marmette, in parte rivestita da uno strato di impermeabilizzazione, disposto in modo non omogeneo. In corrispondenza dei pilastri della tettoia erano stati messi in opera dei "fogli" di guaina. In relazione allo stato conservativo dello strato di copertura della terrazza, costituente altresì il tetto del fabbricato di cui fa parte il monolocale oggetto di stima, veniva redatto un computo metrico estimativo dal tecnico incaricato dal Condominio che ne prevedeva lo smantellamento necessario al rifacimento di tutta la pavimentazione del terrazzo. Questo perché sarebbero state rilevate delle importanti infiltrazioni negli appartamenti sottostanti al terrazzo. Per quanto concerne la dotazione degli impianti, l'immobile è provvisto di: - impianto elettrico; - impianto idraulico. La fornitura di acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno esterno.		
Descrizione:	L'unità immobiliare urbana è ubicata nel comune di Latina, a circa 1,5 Km dal centro. Trattasi nello specifico di un piccolo appartamento (monolocale) posto al piano 6° facente parte del "Condominio Via Piave angolo Via Piattella". Si accede al monolocale tramite il vano scala e/o l'ascensore condominiale. L'immobile gode di una buona veduta sul contesto urbano limitrofo della città: fa parte dello stesso, un'ampia terrazza ad uso esclusivo del soggetto debitore che circonda l'unità immobiliare su 3 lati e costituisce altresì la copertura dell'intero fabbricato. Parte del suddetto terrazzo risulta attualmente coperto da due tettoie addossate all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 182 del 23/09/1980 e successiva Variante n° 241 del 01/12/1982 che prevedeva come destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al piano 6° quella di locale lavatoio. Con istanza di condono n° 9117 del 03/04/1986, la ******, in qualità di proprietaria del bene, richiedeva la sanatoria delle opere abusive realizzate anteriormente all'ottobre del 1983 e relative, per il piano in questione (6°), il cambio di destinazione d'uso da locale lavatoio a residenza delle unità immobiliari poste al piano 6°. In data 27/11/2000, con il n° di protocollo 705/C il comune di Latina - settore Urbanistica- rilasciava la Concessione in Sanatoria per le opere abusive suddette (Allegato n° 1). L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto alla Concessione in Sanatoria suddetta ed alla attuale planimetria depositata in catasto (risalente al 1985). Si precisa inoltre che in prossimità del vano attualmente adibito a bagno, veniva realizzata una apertura (finestra) non presente negli elaborati grafici e nelle fotografie storiche allegate alla pratica di condono edilizio. In merito alle tettoie realizzate in prossimità della copertura, le stesse venivano rappresentate nella DIA a firma del geom. ******, depositata al comune di Latina - settore Urbanistica- con protocollo n° 289 del 03/04/2007, ma la realizzazione delle stesse non è conforme alla pratica depositata (la superficie coperta delle tettoie veniva ampliata). In relazione all'accatastamento delle tettoie, sebbene risulti il deposito dello stato finale dei lavori a firma del geom. ****** allo stesso non seguì alcun aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio (Catasto). In merito alla difformità urbanistico-catastale delle tettoie, risultano agli atti del comune di Latina due esposti effettuati dal precedente amministratore del condominio; agli stessi, seguì un'ispezione con verbale del Comando della Polizia Municipale ed un rapporto amministrativo avviato dal Comune di Latina che annunciava l'avvio del procedimento sanzionatorio per la realizzazione degli interventi difformi alla DIA protocollata. Alle suddette pratiche, seguì una comunicazione dell'esecutato relativa all'attività di edilizia libera per il ripristino delle opere denunciate con Dia del 2007 e demolizione del massetto realizzato in prossimità di		

	una delle tettoie. In relazione a tali interventi di ripristino, si relaziona che il CTU non rilevava l'esecuzione di tali opere di ripristino nel sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. Le difformità rilevate riguardavano l'ampliamento della superficie coperta delle tettoie e la realizzazione di un massetto su una parte dell'impermeabilizzazione del terrazzo condominiale (quella non pavimentata con le marmette ed esposta al lato nord-ovest del fabbricato). Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile ricade nella zona "R (Ridimensionamento Viario ed Edilizio) sottozona "R5" del PRG del Comune di Latina. Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla mobilia e dai beni del debitore (indumenti, beni personali, etc). In fase di sopralluogo, il soggetto debitore, comunicava al CTU di non essere più residente nell'immobile e di essersi spostato altrove.