
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Culmone Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento e Box ubicati a Latina (LT) - via Gran Bretagna N. 32 - 34, 04100	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.	26
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

INCARICO

In data 18/02/2026, la sottoscritta Arch. Culmone Laura, con studio in Via Amsterdam, 88 - 04100 - Latina (LT), email laura.clm@libero.it, PEC laura.culmone@archiworldpec.it, Tel. 389 48 06 932 , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento e Box ubicati a Latina (LT) - via Gran Bretagna N. 32 - 34, 04100

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. **** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano sesto e da un box posto al piano seminterrato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza situato nel Comune di Latina in via Gran Bretagna N. 32 - 34 (all.H - Foto N. 1/2). Il fabbricato si trova in una zona residenziale del Comune di Latina a poca distanza dal centro storico della città.

Il fabbricato al cui interno si trovano gli immobili pignorati ricade nel Quartiere Europa (ex Q2) nell'area evidenziata nella Tavola 9 Zonizzazione del P.R.G. (all. F3.e). Tale area è normata dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato di Ristrutturazione in variante del P.R.G. Zona Q2 di P.R.G. (all. F3.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo residenziale serviti da attrezzature e servizi.

Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Emanuele Filiberto e poi via Carlo Romagnoli si gira a sinistra su viale Le Corbusier e superata la seconda rotonda si prosegue sino ad intercettare a sinistra via Aldo Zanetti. Si percorre questa strada sino ad intercettare a sinistra via Gran Bretagna in fondo alla quale è situato il complesso edilizio in cui ai Lotti 1-2 sono collocati i beni oggetto del presente procedimento (all. H - Foto N. 3/4).

Il fabbricato di cui essi fanno parte è stato costruito tra il 1973 ed il 1976 (vedi all.ti G).

La distribuzione interna dell'appartamento e la planimetria del box sono allo stato attuale quelli visibili negli allegati I1 - I2. Per le difformità rilevate e per ciò che attiene alla regolarità degli immobili da un punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai capitoli dedicati ai "Dati Catastali" ed alla "Regolarità Edilizia".

Il comune di Latina è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione degli immobili attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth.

Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Latina è Foglio 169 Part. 393 Sub 23 - 114.

L'area in cui sono collocati gli immobili è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione ed è facilmente raggiungibile anche con i mezzi pubblici.

L'appartamento ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

L'accesso all'immobile a seguito di comunicazione per le vie brevi intercorse con il Custode Immobiliare nominato Avv. Vincenzo Straccamore è avvenuto in data 13.05.2026 (all. B5.b). Successivamente la scrivente CTU si è recata nuovamente presso l'appartamento oggetto di pignoramento in data 11.06.2026 al fine di integrare la documentazione fotografica acquisita nel sopralluogo precedente (all. B6). L'intera Documentazione Fotografica è stata raccolta nell'allegato H.

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** - Appartamento e Box ubicati a Latina (LT) - via Gran Bretagna N. 32 - 34, 04100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'Atto di Compravendita Notaio Becchetti di Latina del 207.2009 il Debitore dichiarava di essere separato legalmente (all. E1). Ad oggi il Debitore è di stato civile divorziato come confermato dal certificato dell'anagrafe di Latina prodotto alla scrivente CTU (all. D4.b).

CONFINI

Il fabbricato al cui interno si trovano gli immobili pignorati confina a:
NORD con la particella 257 e particella 246 di proprietà del Comune di Latina;
SUD con la particelle 252 di proprietà del Comune di Latina;
EST con via Gran Bretagna;
OVEST con la particella 1296 di proprietà del Comune di Latina;
salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,90 mq	140,65 mq	1	140,65 mq	2,67 m	6°
Balcone 1	7,65 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	2,67 m	6°
Balcone 2	5,15 mq	5,85 mq	0,25	1,46 mq	2,67 m	6°
Box	15,10 mq	16,60 mq	1	16,60 mq	2,62 m	S1
Totale superficie convenzionale:				160,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,76 mq		

I beni sono divisibili in natura ma per una più agevole vendita si ritiene utile comprenderli in un unico lotto. Si allegano le planimetrie catastali degli immobili Sub 23 del 07.02.1977 Scheda N. T121157 (all. C4) da cui risulta la non totale corrispondenza con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente nel corso del sopralluogo del 13.05.2026 (all. B5.b) per ciò che riguarda l'appartamento collocato al piano 6° del fabbricato. Vi è invece corrispondenza per ciò che riguarda il box annesso all'immobile tra la planimetria catastale in atti del Sub 114 del 07.02.1977 Scheda N. T121158 posto al piano interrato del fabbricato e quanto rilevato dalla scrivente CTU (all.ti C6 - I2).

Per la descrizione delle difformità rilevate si rimanda al capitolo dedicato ai Dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 0,22 Piano 1S Graffato NO
Dal al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1,34 Piano 6° Graffato NO
Dal al 29/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 102,20 Piano 1S Graffato NO
Dal al 29/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 738,53

		Piano 6° Graffato NO
Dal al 16/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Rendita € 453,19 Piano 6° Graffato NO
Dal al 16/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano 1S Graffato NO
Dal al 24/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Rendita € 453,19 Piano 6° Graffato NO
Dal al 24/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 21,69 Piano 1S Graffato NO
Dal al 25/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq mq Rendita € 21,69 Piano 1S Graffato NO
Dal al 25/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 134 MQ mq Rendita € 453,19 Piano 6° Graffato NO

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 169 part. 393 sub 23 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Gli Intestati dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sono **** Omissis **** nata a **** Omissis **** fino al 29/01/2002; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** fino al 29/01/2002;

- Situazione degli intestati dal 29/01/2002: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 6/9 fino al 16/02/2008; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/9 fino al 16/02/2008; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/9 fino al 16/02/2008; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/9 fino al 16/02/2008 - DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2002 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 522 n. 25 registrato in data 24/07/2002 - SUCCESSIONE DI ****

Omissis **** Voltura n. 143937.1/2002 - Pratica n. 144840 in atti dal 25/07/2002;

- Situazione degli intestati dal 16/02/2008: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3 fino al 24/07/2009; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3 fino al 24/07/2009 - DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/2008 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 625 n. 82 registrato in data 13/03/2008 - SUCCESS. IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. 3672.1/2008 - Pratica n. LT0069350 in atti dal 14/03/2008;

- Situazione degli intestati dal 24/07/2009: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 2/3 in regime di separazione dei beni - DATI DERIVANTI DA Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 15136 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12739.1/2009 Reparto PI di LATINA in atti dal 27/07/2009;

- Situazione degli intestati al 25/02/2026: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 2/3 in regime di separazione dei beni; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati risulta che la situazione dell'immobile fg 169 part. 393 sub 23 è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987: Foglio 169 Particella 393 Sub 23 Zona Cens. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani Rendita Euro 1,34 - Indirizzo VIA DELL' AGORA` Scala A Interno 12 Piano 6 - Notifica Partita 14561 Mod.58;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Foglio 169 Particella 393 Sub 23 Zona Cens. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani Rendita Euro 738,53 - Indirizzo VIA DELL'AGORA` Scala A Interno 12 Piano 6 - Notifica Partita 14561 Mod.58;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994: Foglio 169 Particella 393 Sub 23 Zona Cens. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani Rendita Euro 453,19 - Variazione del quadro tariffario- Indirizzo VIA DELL'AGORA` Scala A Interno 12 Piano 6 - Notifica Partita 14561 Mod.58 - Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 169 - Particella 5; Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 169 - Particella 393 - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Foglio 169 Particella 393 Sub 23 Zona Cens. 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 Vani Superficie Catastale Totale: 134 m² Totale: escluse aree scoperte*:129 mq Rendita Euro 453,19 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Indirizzo VIA DELL'AGORA` Scala A Interno 12 Piano 6 - Notifica Partita 14561 Mod.58.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del fg 169 part. 393 sub 114 risulta che la situazione degli intestati è la seguente:

- Gli Intestati dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sono **** Omissis **** nata a **** Omissis **** fino al 29/01/2002; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** fino al 29/01/2002;

- Situazione degli intestati dal 29/01/2002: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 6/9 fino al 16/02/2008; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/9 fino al 16/02/2008; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/9 fino al 16/02/2008; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/9 fino al 16/02/2008 - DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2002 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 522 n. 25 registrato in data 24/07/2002 - SUCCESSIONE DI **** Omissis **** Voltura n. 143937.1/2002 - Pratica n. 144840 in atti dal 25/07/2002;

- Situazione degli intestati dal 16/02/2008: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3 fino al 24/07/2009; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3 fino al 24/07/2009 - DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/2008 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 625 n. 82 registrato in data 13/03/2008 - SUCCESS. IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. 3672.1/2008 - Pratica n. LT0069350 in atti dal 14/03/2008;

- Situazione degli intestati dal 24/07/2009: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 2/3 in regime di separazione dei beni - DATI DERIVANTI DA Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 15136 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12739.1/2009 Reparto PI di LATINA in atti dal 27/07/2009;

- Situazione degli intestati al 25/02/2026: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 2/3 in regime di separazione dei beni; **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Proprieta' 1/3.

Dalla visura storica per immobile al Catasto Fabbricati risulta che la situazione dell'immobile fg 169 part. 393 sub 114 è la seguente:

- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987: Foglio 169 Particella 393 Sub 114 Zona Cens. 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 mq Rendita Euro 0,22 - Indirizzo VIA DELL' AGORA' Piano 1S - Notifica Partita 14561 Mod.58;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992: Foglio 169 Particella 393 Sub 114 Zona Cens. 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 mq Rendita Lire 102.200 - Indirizzo VIA DELL'AGORA' Piano 1S - Notifica Partita 14561 Mod.58;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994: Foglio 169 Particella 393 Sub 114 Zona Cens. 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 mq Rendita Euro 21,69 - Variazione del quadro tariffario- Indirizzo VIA DELL'AGORA' Piano 1S - Notifica Partita 14561 Mod.58 VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2015: Foglio 169 Particella 393 Sub 114 Zona Cens. 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 mq Rendita Euro 21,69 - VARIAZIONE del 08/06/2015 Pratica n. LT0114618 in atti dal 08/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 56237.1/2015) - Indirizzo VIA DELL'AGORA' Piano 1S - Notifica Partita 14561 Mod.58 - Annotazioni di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente;

- Unità immobiliare dal 09/11/2015: Foglio 169 Particella 393 Sub 114 Zona Cens. 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 14 mq Superficie Catastale Totale: 15 mq Rendita Euro 21,69 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Indirizzo VIA DELL'AGORA' Piano 1S - Annotazioni di stadio: g.a.f. codifica piano incoerente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	169	393	23	1	A2	3	6,5 vani	134 mq	453,19 €	6°	No
	169	393	114	1	C6	1	14 mq	15 mq	21,69 €	S1	No

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IMMOBILE FG 169 Part. 393 Sub 23 (si confronti quanto di seguito relazionato con l'all.I1)

L'immobile risulta conforme a quanto graficizzato nell'elaborato grafico allegato alla L.E. N. 11379 del 26.07.1973 (all. G5) ed alla planimetria catastale in atti del 07.02.1977 (all. C4) a meno di:

- realizzazione del locale ripostiglio con accesso dal disimpegno dell'appartamento. Il locale non era presente nel suddetto elaborato ma lo è nella planimetria catastale in atti;
- i tramezzi e la porta di accesso al locale Soggiorno sono stati demoliti in modo da creare un unico ambiente Ingresso/Soggiorno;
- In una porzione del Balcone 2 è stata realizzata una Veranda perimetrata da pareti finestrate e da una porta anch'essa vetrata che permette l'accesso al suddetto Balcone 2;
- Nella nicchia presente nel Balcone 1 è stato realizzato l'ambiente in cui è collocata la caldaia a servizio dell'appartamento.

IMMOBILE FG 169 Part. 393 Sub 114 (si confronti quanto di seguito relazionato con l'all.I2)

Non si rilevano difformità tra quanto rilevato dalla scrivente (all. I2), la planimetria catastale in atti del 07.02.1977 (all. C5) e quanto graficizzato nell'elaborato della Variante in corso d'opera del Piano Interrato depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Latina in data 29.10.1975 Prot. N° 1034 (all. G8)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Esistono formalità pregiudizievoli a carico del Debitore che riguardano i beni pignorati che sono quelle indicate nell'elenco delle formalità di cui agli allegati E2.a - E2.b.

PATTI

Il Debitore secondo quanto attestato dal Comune di Latina risulta irreperibile presso l'indirizzo in cui sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento (all. D1).

A seguito di richiesta anche dello stato di famiglia inoltrata all'ufficio preposta del Comune di Latina nulla è stato prodotto alla scrivente (D4.a).

Relativamente allo stato civile il Debitore risulta divorziato con sentenza n. 3360/11 del TRIBUNALE di LATINA emessa in data 21-12-2011. Sentenza eseguita il 04-04-2013 (D4.b).

STATO CONSERVATIVO

Si faccia riferimento all'all. H - Documentazione Fotografica.

In particolare:

IMMOBILE FG 169 Part. 393 Sub 23 (si confronti quanto di seguito relazionato con l'all.I1)

L'appartamento si trova in un buono stato di manutenzione a meno dell'infiltrazione presente nel Bagno dell'unità immobiliare proveniente dal terrazzo posto al livello superiore (all. H - Foto n. 65/66) e di un pannello perimetrale del Balcone 1 che risulta danneggiato (all. H - Foto n. 72). In generale per rendere ottimali le condizioni di abitabilità dell'immobile sarà sufficiente eseguire delle usuali operazioni di manutenzione ordinaria e di pulizia degli ambienti.

IMMOBILE FG 169 Part. 393 Sub 114 (si confronti quanto di seguito relazionato con l'all.I2)

Il box si trova in uno stato di normale manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni.

L'amministrazione delle parti comuni del ****Omissis**** è gestita dall'Amministratore pro-tempore ****Omissis**** al quale la scrivente si è rivolta perchè fosse verificata la situazione contributiva rispetto agli oneri condominiali del Debitore (all. D2.a).

L'amministratore suddetto ha prodotto alla scrivente il prospetto delle spese ordinarie dovute e non versate dal Debitore che si produce come all. D2.b ma non il Regolamento di Condominio da cui avrebbero potuto essere ricavate le quote millesimali di proprietà del Debitore

L'amministrazione condominiale segue quanto stabilito nel Regolamento a rogito del Notaio P. Pierantoni del 16.12.1977 Rep. N. 24194.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili da quanto risulta dalle visure catastali ordinarie e dalla documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali non sono gravati da usi civici, servitù, livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI EVIDENZIA CHE la seguente descrizione degli immobili si basa sullo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente durante i sopralluoghi effettuati (vedi All.ti H – Documentazione Fotografica Immobili e B5.b – B6 – Verbal di Sopralluogo) e sul rilievo effettuato per il quale si rimanda agli Allegati I1 e I2.

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. **** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano sesto e da un box posto al piano seminterrato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza situato nel Comune di Latina in via Gran Bretagna N. 32 - 34 (all.H - Foto N. 1/2). L'appartamento ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE).

APPARTAMENTO (particella 393 sub 23):

Esposizione: NORD/OVEST.

Altezza interna utile: ml. 2,67.

Scavi e Fondazioni: calcestruzzo armato.

Tamponature: esterne cassa vuota con parete esterna ed interna in laterizio ed interposta camera d'aria; interne laterizi in foglio o in piatto con malta.

Struttura: Travi, solette e solai in c.a.

Scala: struttura in c.a., pavimentata, intonacata e tinteggiata (Foto n. 18/19).

Pavimenti e rivestimenti: ceramica con sottofondo in sabbia e cemento.

Intonaci esterni: del tipo civile fratazzato stretto.

Intonaci interni: del tipo civile rifiniti a colla e stucco.

Sanitari: porcellana smaltata o vetrochina.

Infissi esterni: in alluminio e doppio vetro; avvolgibili in pvc; Zanzariere; portone ingresso blindato.

Infissi interni: in legno tamburato.

Tinteggiature: all'interno a colori a tempera; all'esterno con resine.

Impianto elettrico: del tipo sfilabile sottotraccia a norma al momento della sua realizzazione (1973/1976).

Impianto idrico: a colonne verticali principali con diramazioni orizzontali in tubo trafilato di acciaio allacciato alla rete comunale.

Impianto termico: autonomo dotato di caldaia (H – Foto n. 77/78) e radiatori presenti nei singoli ambienti; split per il raffrescamento e/o riscaldamento in alcuni ambienti dell'appartamento (H – Foto n. 39).

Ascensore: presente e funzionante (H – Foto n. 20).

Citofono: funzionante (H – Foto n. 15/16).

Impianto TV: presente e funzionante dotato anche di parabola (H – Foto n. 73).

Sistema di smaltimento delle acque reflue: a colonne principali discendenti in cemento che si allaccia alla rete comunale.

L'appartamento (sub 23) è costituito da un Ingresso di circa mq 5.70 con accesso dal vano scala del fabbricato (Foto n. 24/26). L'ingresso immette direttamente nell'ampio Soggiorno di circa mq 35.60 (Foto n. 27/33) da cui è possibile accedere al Balcone 2 di circa mq 5.15 (Foto n. 34 – 37/38). Sempre dal Soggiorno è possibile accedere da una seconda porta finestra alla Veranda di circa mq 4.30 (Foto n. 35/36) che è stata ricavata da una porzione del Balcone originario e si presenta ad oggi perimetrata da infissi in pvc e vetri. Dal Balcone 2 è possibile la prima delle due visioni dall'appartamento sul panorama circostante il fabbricato (Foto n. 40/41). Di fronte l'Ingresso si trova la porta che introduce al Disimpegno (Foto n. 42) su cui sono distribuiti gli altri ambienti dell'appartamento. Al Disimpegno di circa mq 6.60 (Foto n. 43/44) si accede anche dal Soggiorno nella zona a ridosso dello spazio che perimetra il Ripostiglio (Foto n. 32). Sul Disimpegno si aprono i seguenti ambienti: a destra il Ripostiglio di circa mq 2.15 (Foto n. 45/48) ed il Letto 2 di circa mq 14.75 (Foto n. 49/51; frontalmente il Bagno di circa mq 4.65 (Foto n. 61/64); a sinistra il Letto 1 di circa mq 15.80 (Foto n. 52/54); il Letto 3 di circa mq 9.30 (Foto n. 55/57) da cui si può accedere al Balcone 1 di circa mq 7.65 (Foto n. 72/73) dal quale è possibile la seconda visione sul panorama circostante dell'appartamento (Foto n. 74/75) e su cui è collocato inoltre l'ambiente Caldaia di circa mq 1.50 (Foto n. 76/78); il WC di circa mq 4.30 (Foto n. 58/60) e la Cucina di circa mq 13.25 da cui si può accedere al Balcone 1 (Foto n. 67/71).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si sono rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti ed all'elaborato grafico del titolo abilitativo rilasciato per il fabbricato rispetto alle quali per la puntuale descrizione e la possibile regolarizzazione si rimanda ai Capitoli dedicati ai Dati Catastali ed alla Regolarità Edilizia. In tutti gli ambienti l'altezza rilevata è pari a circa ml 2.67 (all. I1). In tutti gli ambienti esistono buone condizioni di illuminazione e areazione. Lo stato di manutenzione complessivo può dirsi buono a meno dell'infiltrazione presente nel Bagno proveniente dal terrazzo del piano sovrastante (Foto n. 65/66) e di uno dei pannelli perimetrali del Balcone 1 che risulta danneggiato (Foto n. 72).

La classe energetica dell'abitazione è la E come risulta dall'APE Attestazione di Prestazione Energetica redatta dalla scrivente in data 30/06/2026 (all. L).

BOX (part. 114).

Esposizione: NORD/OVEST.

Altezza interna utile: ml. 2.62.

Murature esterne: controterra in blocchi di tufo e malta cementizia.

Pareti interne: foratini a tre fori in foglio

Pavimenti: sottofondo in pietra calcarea e cretonato in cemento con sovrastante cappa di cemento bocciardato.

Intonaci interni: di tipo civile rasato e tinteggiato.

Infissi esterni: Basculante in metallo (Foto n. 82).

Impianto elettrico: esistente e funzionante regolare all'atto della realizzazione del fabbricato.

Al Box oggetto di pignoramento collocato al piano seminterrato del fabbricato si accede da via Gran Bretagna al numero civico n. 34 (Foto n. 79) attraverso una rampa che conduce al piano suddetto su cui sono distribuiti i box del fabbricato (Foto n. 80/81). Il Box ha una configurazione coincidente a quella rappresentata nella planimetria catastale in atti (all. C5) e a quanto graficizzato nell'elaborato di Variante depositato al Genio Civile in data 29.10.1975 (all. G8). Ha una superficie utile di circa mq 12.70 ed un'altezza di circa ml 2.62 (All. I2). E' composto da un unico ambiente al cui interno attualmente sono depositati materiali di vario genere (H - Foto n. 83/84). Lo stato complessivo del locale come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata si può definire buono sia per lo stato delle murature che della pavimentazione che per la dotazione impiantistica necessaria

all'ambiente sebbene attualmente non a norma. Per ciò che riguarda la Regolarità Edilizia dell'unità immobiliare si rimanda a quanto relazionato nel capitolo ad essa dedicato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA GRAN BRETAGNA N. 32 - 34, 04100

Il Debitore "formalmente" non risulta risiedere nell'immobile pignorato come da attestazione rilasciata dal Comune di Latina in data 04.03.2026 (all. D1). Durante l'accesso eseguito contestualmente al Delegato alla vendita Avv.to Vincenzo Straccamore, il Debitore ha dichiarato di usufruire dell'appartamento e del box posto al piano interrato del fabbricato insieme ai propri due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002 al 24/07/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta variata.

L'Atto di provenienza (all. E1) non presente in atti è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Latina. Le restanti formalità raccolte negli allegati E2.a/E11 sono stati scaricati dal portale dedicato dell'Agenzia delle Entrate.

L'acquisto degli immobili pignorati a nome dei genitori del Debitore Sig.ri ****Omissis**** è stato oggetto di Atto di Compravendita Notaio P. Pierantoni del 17.01.1978 Rep. N. 24563 come risulta dalla Nota di Trascrizione del 02.02.1978 R.G. 1893 R.P. 1632 (all. E3). Nell'Atto suddetto veniva inoltre richiamata la Convenzione stipulata tra il Comune di Latina e la Società Minerva Seconda Società Coopeativa Edilizia a.r.l. con atto Notaio P. Pierantoni del 13.01.1973.Rep. 9287 che formalizzava l'urbanizzazione del Piano di Zona Quartiere Q2 (ora Quartiere Europa) area P.E.E.P. dell'intervento edilizio in cui sono inclusi ad oggi gli immobili pignorati. Nella Convenzione inoltre era previsto il vincolo decennale relativo all'importo del canone di locazione ed all'importo del prezzo di vendita in oggetto, nel caso che la Parte assegnataria intendesse nel decennio decorrente dal rilascio della licenza di abitabilità locare o vendere l'immobile stesso. Ad oggi tale vincolo rispetto al lasso temporale indicato risulta decaduto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LATINA il 27/07/2009
Reg. gen. 20592 - Reg. part. 4339
Importo: ****Omissis****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a LATINA il 10/12/2024
Reg. gen. 31107 - Reg. part. 4150
Importo: €****Omissis****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a LATINA il 10/12/2024
Reg. gen. 31092 - Reg. part. 4143
Importo: € ****Omissis****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 28/04/2025
Reg. gen. 11023 - Reg. part. 8291
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA INTESA SANPAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 103 11000961).

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.

A carico degli immobili oggetto di pignoramento sono elencate inoltre le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE DEL 05/10/1995 R.P. 2341 R.G. 17231 Pubblico Ufficiale BRUNO NICOLÒ Repertorio 52532 del 03.10.1975: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (all. E12).

- ISCRIZIONE DEL 17/09/1996 R.P. 2032 R.G. 15920 Pubblico Ufficiale BRUNO NICOLÒ Repertorio 56535 del 28.09.1976: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (all. E13).

Entrambe le formalità non sono presenti nella Relazione Notarile in atti Notaio Niccolò Tiecco del 29.04.2025 poichè come risulta dall'elenco delle formalità con "restrizioni" esse risultano non rinnovate (all. E2.c).

NORMATIVA URBANISTICA

P.T.P.R. REGIONE LAZIO

Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione si fa rilevare che l'area dove insiste il fabbricato in questione non risulta vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è entrato definitivamente in vigore dopo la sua approvazione (Deliberazione del Consiglio Regionale n.5/2021) ed è uno strumento di pianificazione a tempo indeterminato. Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) l'area in questione (allegato F1) è individuata nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, l'area in questione (allegato F1) si colloca all'interno delle aree urbanizzate del P.T.P.R.

P.R.G. LATINA

Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessando l'intero territorio Comunale.

Nella Tav. 5 del P.R.G. di Latina l'area in cui ricade il fabbricato al cui interno si trovano i beni pignorati viene individuata come Zona di Espansione "Q2 - P.E.E.P." (all. F2.c). Tale zona fa parte delle aree in cui è stata prevista l'attuazione del P.R.G. attraverso piani particolareggiati o di lottizzazione estesi a tutta la superficie comprensoriale secondo quanto disposto dall'Art. 1 delle N.T.A. del PRG (all. F2.b). Per quanto attiene le specifiche proprie del Quartiere Europa ex Q2 si faccia riferimento in prima istanza alla Tabella della Zona "Q" ESPANSIONE - Tabella II° a pag. 21 delle suddette N.T.A.

P.P.L. Quartiere Europa ex "Q2"

Il piano suddetto all'interno del quale ricade il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato approvato in via definitiva con D.C.C. N. 182 del 18.11.1996. Si rimanda alle prescrizioni contenute nella N.T.A. del 05.10.1993 (all. F3.a) ed alle successive vicende che hanno apportato variante a parte delle norme suddette come risulta dal contenuto degli allegati F3.b - F3.c - F3.d.

Il fabbricato suddetto è individuato nella Tav. 9 – ZONIZZAZIONE come tipologia “Edilizia Alta Continua” (all. F3.e)

Le caratteristiche dell'edilizia ad alta densità nel Quartiere Europa (ex Q2) di Latina seguono il modello dei piani di zona. Prevedono isolati a blocco, edifici in linea e torri pluripiano, concepiti per concentrare la volumetria, ottimizzare l'uso del suolo e tutelare le aree verdi.

L'impianto urbanistico di quest'area si distingue per:

- Edilizia residenziale intensiva: Sviluppo verticale con condomini di 4-6 piani ed edifici a torre, progettati secondo i parametri dell'edilizia economica e popolare (PEEP).
- Continuità dei fronti stradali: Gli edifici sono disposti a cortina continua o in linea per definire con precisione i margini stradali, integrando al piano terra spazi commerciali e servizi di vicinato.
- Aree verdi e spazi pubblici: La concentrazione dell'edificato è compensata dalla presenza di ampie zone a standard urbanistico, parchi di quartiere e cortili interni progettati come spazi di aggregazione.
- Sostenibilità e riqualificazione: Il tessuto è soggetto a continui interventi di rigenerazione urbana orientati all'efficientamento energetico e alla riorganizzazione degli spazi per una maggiore funzionalità

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Si espone di seguito una “Nota Cronologica” relativa ai beni oggetto di pignoramento:

1. In data 26.07.1973 il Comune di Latina autorizza la Soc. Minerva Seconda Soc. Coop. Edilizia a.r.l. a costruire le opere di cui al progetto esaminato dalla C.E. il 16.05.1973 (all. G1) che sono graficizzate negli elaborati visionati dalla scrivente CTU nel corso dell'accesso agli atti eseguito in data 24.06.2026 (all. D3.c). I suddetti elaborati parte dei quali sono stati raccolti nell'all. G5 riguardano i Lotti 1 e 2 di un fabbricato di maggior consistenza di tipologia “Edilizia Alta Continua” situato nel Quartiere Europa (ex Q2) in Zona P.E.E.P.

2. Ai suddetti elaborati è allegata una Relazione Tecnica del 29.03.1973 (all. G2) che descrive l'intervento oggetto della richiesta di autorizzazione da parte dell'ente comunale. L'intervento consiste in:

“Sui lotti 1 e 2, in accordo con la indicazione planovolumetrica di P.E.E.P. per tali lotti, è previsto un fabbricato alto continuo di sette piani fuori terra con piastre di collegamento al solo piano terra. Il piano terreno è destinato a parcheggio, impianti, zone porticate, attrezzature collettive; i sei piani superiori ad abitazione per complessive 60 unità”.

3. In data 26.07.1973 viene rilasciata alla Soc. Minerva Seconda Soc. Coop. Edilizia a.r.l. la Licenza Edilizia N. 11379 facendo seguito all'istruttoria comunale di cui si allegano parte dei documenti reperiti durante l'accesso agli atti (all. G6) e la stipula della Convenzione tra la suddetta Società ed il Comune di Latina a rogito del Notaio P. Pierantoni del 13.04.1973 Rep. 9287 Racc. 4761 (all. G3).

SI FA RILEVARE CHE:

Nei fascicoli visionati dalla scrivente non è stato reperito il Titolo Edilizio sopracitato che è stato desunto dai cartigli presenti sugli elaborati grafici di progetto (vedi all. G5).

4. **SI FA RILEVARE CHE:** sul cartiglio del fascicolo edilizio della Variante in Zona Q2 dell'intervento relativo ai Lotti 1 e 2 a nome della Soc. Minerva Seconda Soc. Coop. Edilizia a.r.l. si fa riferimento alle L.E. N. 14732 e 33234 del 16.09.1976 non reperite a seguito dell'accesso agli atti eseguito dalla scrivente (all. G7).

5. In data 13.05.1975 la Soc. Minerva Seconda Soc. Coop. Edilizia a.r.l. presenta richiesta di Variante in corso d'opera rispetto al progetto di cui ai punti precedenti (all. G7):

“...omissis.....consistente nella variazione di destinazione dei locali garage al piano terra in locali collettivi e nel conseguente trasferimento dei locali garage al piano interrato”.

Il progetto di variante suddetto viene esaminato dalla C.E. in data 24.06.1975 ed approvato all'unanimità a condizione che:

"che i volumi del piano terreno siano vincolati mediante atto vincolato e trascritto, a destinazione di attrezzature collettive con esclusione di qualsiasi attività commerciale".

Successivamente nella seduta delle C.E. del 31.10.1975 si specifica che tali attività dovranno essere di tipo:

".....omissis.....collettive, ricreative e sociali".

6. In data 20.02.1976 viene trasmessa la Relazione Tecnica relativa al progetto approvato ed alla variante successiva richiesta per il piano terreno ed il piano interrato (all. G7). Si riporta di seguito uno stralcio della suddetta Relazione:

"Il fabbricato 1 – 2 della Cooperativa La Minerva Seconda è ubicato in zona Q2 di Peep del Comune di Latina, in zona di edilizia alta continua. E' costituito da n° 7 piani fuori terra con cinque gruppi di scale e da un piano interrato. Il piano interrato sarà destinato a parcheggio e posti auto ed avrà una superficie di mq 2395 con una altezza netta di ml 2.70 circa; il piano terreno che avrà una altezza netta di ml 3.35 circa sarà destinato a passaggi, ingressi ai gruppi scala, attrezzature collettive, avrà una superficie di mq 2055 circa di cui mq 1254 circa saranno occupati dai locali per attrezzature collettive per un totale di n° 20 locali e sei piani superiori saranno destinati ad alloggi di tipo economico popolare".

Alla richiesta di Variante sono allegati la planimetria del piano terreno, la planimetria del piano interrato (all. G8) e la sezione con variante per il solo piano terreno.

SI FA RILEVARE CHE: Non risulta agli atti che successivamente al/ai pareri favorevoli della C.E. del Comune di Latina abbia fatto seguito il rilascio del titolo abilitativo relativo alla Variante in corso d'opera soprarichiamato.

Per ciò che attiene quindi la "Regolarità Edilizia" degli immobili pignorati oggetto del presente Capitolo si rileva che:

APPARTAMENTO FG 169 PART 393 SUB 23

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in data 13.05.2026 e 11.06.2026 (all.ti B5.b – B6) graficizzato nell'allegato I1 con la planimetria catastale in atti (all. C4) e con gli elaborati di progetto autorizzati dall'ente comunale (all. G5) risulta che le uniche modifiche apportate sono costituite da: chiusura di una porzione del Balcone 2 con la realizzazione della Veranda perimetrata da muretti ed infissi in metallo e vetri (All. H – Foto n. 35/36); demolizione del tramezzo che dall'ingresso permetteva l'accesso al Pranzo/Soggiorno che ha permesso la realizzazione di un unico ambiente con accesso diretto dall'ingresso all'appartamento (all. H – Foto n. 24/31); realizzazione in una porzione del Pranzo/Soggiorno del Ripostiglio con accesso dal Disimpegno dell'appartamento (all. H – Foto n. 45/48) che non presente nell'elaborato grafico di progetto allegato alla L.E. N. 11379 del 26.07.1973 (all. G5) risulta già realizzato nella planimetria catastale in atti del 07.02.1977 (all. C4).

Le varianti interne di tipo non essenziale potranno essere regolarizzate attraverso quanto previsto dal Decreto Legge 69/2024 SALVA CASA in sanatoria con un costo che si può stimare in circa € 3000,00. Tale somma andrà detratta dal valore dell'immobile per il quale si rimanda al Capitolo dedicato alla Stima.

BOX AUTO FG 169 PART 393 SUB 114

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in data 13.05.2026 e 11.06.2026 (all.ti B5.b – B6) graficizzato nell'allegato I2 con la planimetria catastale in atti (all. C4) e con l'elaborato di variante "non autorizzato" dall'ente comunale (all. G8) risulta che esiste conformità tra l'immobile allo stato attuale e quello graficizzato nei suddetti elaborati. Poiché però come detto la variante soprarichiamata non possiede titolo abilitativo si dovrà procedere ad una decurtazione del valore dell'immobile secondo i criteri che verranno applicati per i quali si rimanda al Capitolo dedicato alla Stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per ciò che attiene alle spese condominiali si faccia riferimento al contenuto dell'all. D2.b.

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.

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

Bene N° 1 – LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

ubicato a Latina (LT) – via Gran Bretagna n. 32

Bene identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zona Censuaria 1 Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq; Rendita € 453,19.

BOX

ubicato a Latina (LT) – via Gran Bretagna n. 34

Bene identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zona Censuaria 1 Categoria C6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 15 mq; Rendita € 21,69.

Valore di stima dei beni: **€ 261.888,00**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 all'immobile oggetto della stima.

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2011"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: La formulazione del giudizio di stima e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni e all'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nei comuni limitrofi. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

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

Per il reperimento dei Valori di Mercato, di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili hanno dato per l'appartamento un valore medio a metro quadrato di circa € 1825,00/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Latina per la zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima riporta i risultati esplicitati nell'allegato M.

Si assume come parametro di riferimento:

- per l'Appartamento un valore di € 1837,50/mq., corrispondente alla media tra il valore medio di quelli identificati dall'O.M.I. per le abitazioni civili in stato conservativo ottimo (€ 1850,00/mq) ed il valore indicato dalle Agenzie immobiliari (€ 1825,00/mq) in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A/2.

- per il Box di pertinenza esclusiva avremo un valore di € 725,00/mq., corrispondente alla media tra il valore massimo e minimo di quelli identificati dall'O.M.I. per i Box (€ 600,00/mq) ed il valore medio indicato dalle Agenzie immobiliari (€ 850,00/mq) in quanto trattasi di immobile di categoria catastale C/6.

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

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

Si ritiene che tali caratteristiche possano essere valutate in riferimento all'intero compendio immobiliare costituente ai fini della presente relazione un Lotto Unico di Vendita.

In riferimento quindi agli immobili pignorati si evidenzia quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE (APPARTAMENTO E BOX)

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. **** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano sesto e da un box posto al piano seminterrato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza situato nel Comune di Latina in via Gran Bretagna N. 32 - 34 (all.H - Foto N. 1/2). Il fabbricato si trova in una zona residenziale del Comune di Latina a poca distanza dal centro storico della città. Il fabbricato al cui interno si trovano gli immobili pignorati ricade nel Quartiere Europa (ex Q2) nell'area evidenziata nella Tavola 9 Zonizzazione del P.R.G. (all. F3.e). Tale area è normata dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato di Ristrutturazione in variante del P.R.G. Zona Q2 (all. F3.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo residenziale serviti da attrezzature e servizi. Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Emanuele Filiberto e poi via Carlo Romagnoli si gira a sinistra su viale Le Corbusier e superata la seconda rotonda si prosegue sino ad intercettare a sinistra via Aldo Zanetti. Si percorre questa strada sino ad intercettare a sinistra via Gran Bretagna in fondo alla quale è situato il complesso edilizio in cui ai Lotti 1-2 sono collocati i beni oggetto del presente procedimento (all. H - Foto N. 3/4).

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE (APPARTAMENTO E BOX):

Il comune di Latina è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione degli immobili attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Latina è Foglio 169 Part. 393 Sub 23 - 114. L'area in cui sono collocati gli immobili è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione ed facilmente raggiungibile anche con i mezzi pubblici. Il fabbricato di cui essi fanno parte è stato costruito tra il 1973 ed il 1976 (vedi all.ti G). La distribuzione interna dell'appartamento e la planimetria del box sono allo stato attuale quelli visibili negli allegati I1 - I2. Per le difformità rilevate e per ciò che attiene alla regolarità degli immobili da un punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai capitoli dedicati ai "Dati Catastali" ed alla "Regolarità Edilizia. L'appartamento ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti".

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (APPARTAMENTO E BOX):

Per ciò che riguarda il livello di finitura e lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento può dirsi buono a meno dell'infiltrazione presente nel Bagno proveniente dal terrazzo del piano sovrastante (Foto n. 65/66) e di uno dei pannelli perimetrali del Balcone 1 che risulta danneggiato (Foto n. 72). Lo stato complessivo di manutenzione del box si può definire buono sia per lo stato delle murature che della pavimentazione che per la dotazione impiantistica necessaria all'uso dell'ambiente sebbene essa ad oggi non sia a norma. Nell'appartamento sono ad oggi attive e funzionanti tutte le utenze: luce, acqua, gas. E' presente una caldaia a condensazione che garantisce il riscaldamento degli ambienti in cui sono presenti i relativi terminali costituiti da radiatori. Esistono e sono funzionanti split in alcuni ambienti per il raffrescamento. Gli impianti installati nei due immobili erano a norma al momento della realizzazione del fabbricato (1972/1976) e andranno adeguati con un costo non quantificabile ad oggi a meno delle certificazioni che dovranno essere rilasciate il cui costo ammonta a circa € 300,00 ognuna.. La classe energetica dell'appartamento è la E come risulta dall'APE Attestazione di Prestazione Energetica redatta dalla scrivente in data 30/06/2026 (all. L).

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 2%.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:

Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare: 1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene; 2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere; 3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.; 4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1:

Il Debitore "formalmente" non risulta risiedere nell'immobile pignorato come da attestazione rilasciata dal Comune di Latina in data 04.03.2026 (all. D1). Durante l'accesso eseguito contestualmente al Delegato alla vendita Avv.to Vincenzo Straccamore, il Debitore ha dichiarato di usufruire dell'appartamento e del box posto al piano interrato del fabbricato insieme ai propri due figli minorenni.

Relativamente al punto 2:

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti Atti:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritta a LATINA il 27/07/2009

Reg. gen. 20592 - Reg. part. 4339

Importo: **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Iscritta a LATINA il 10/12/2024

Reg. gen. 31092 - Reg. part. 4143

Importo: **** Omissis ****

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

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Iscritta a LATINA il 10/12/2024
Reg. gen. 31107 - Reg. part. 4150
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a LATINA il 28/04/2025
Reg. gen. 11023 - Reg. part. 8291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per ciò che attiene la “Regolarità Edilizia” degli immobili pignorati si rileva che:

APPARTAMENTO FG 169 PART 393 SUB 23

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in data 13.05.2026 e 11.06.2026 (all.ti B5.b – B6) graficizzato nell'allegato I1 con la planimetria catastale in atti (all. C4) e con gli elaborati di progetto autorizzati dall'ente comunale (all. G5) risulta che le uniche modifiche appartate sono costituite da: chiusura di una porzione del Balcone 2 con la realizzazione della Veranda perimetrata da muretti ed infissi in metallo e vetri (All. H – Foto n. 35/36); demolizione del tramezzo che dall'ingresso permetteva l'accesso al Pranzo/Soggiorno che ha permesso la realizzazione di un unico ambiente con accesso diretto dall'ingresso all'appartamento (all. H – Foto n. 24/31); realizzazione in una porzione del Pranzo/Soggiorno del Ripostiglio con accesso dal Disimpegno dell'appartamento (all. H – Foto n. 45/48) che non presente nell'elaborato grafico di progetto allegato alla L.E. N. 11379 del 26.07.1973 (all. G5) risulta già realizzato nella planimetria catastale in atti del 07.02.1977 (all. C4).

Le varianti interne di tipo non essenziale potranno essere regolarizzate attraverso quanto previsto dal Decreto Legge 69/2024 SALVA CASA in sanatoria con un costo che si può stimare in circa € 3000,00. Tale somma va detratta dal valore dell'immobile.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 2%.

BOX AUTO FG 169 PART 393 SUB 114

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in data 13.05.2026 e 11.06.2026 (all.ti B5.b – B6) graficizzato nell'allegato I2 con la planimetria catastale in atti (all. C4) e con l'elaborato di variante “non autorizzato” dall'ente comunale (all. G8) risulta che esiste conformità tra l'immobile allo stato attuale e quello graficizzato nei suddetti elaborati.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 10%.

STIMA APPARTAMENTO

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 1837,50/mq.

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1837,50/mq e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale pari a mq 144,16 (Appartamento mq 140,65 + Balcone 1 mq 2,05 + Balcone 2 mq 1,46) si ottiene:
 $\text{mq. } 144,16 \times \text{€ } 1837,50/\text{mq} = \text{€ } 264.894,00$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

€ 129.362,50 - (0 + 0 + 2 + 2 = totale 4%) =

Totale € 254.298,24 arrotondato per difetto ad € 254.298,00

STIMA BOX

Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 725,00/mq

VALORE FINALE:

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 725,00/mq e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale pari a Mq 16,60 si ottiene:

mq. 16,60 x € 725,00/mq = € 12.035,00

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

€ 12.035,00 - (0 + 0 + 2 + 10 = totale 12%) =

Totale € 10.590,80 arrotondato per difetto ad € 10.590,00

VALORE LOTTO DI VENDITA

€ 254.298,00 (Appartamento) + € 10.590,00 (Box di pertinenza esclusiva) = € 264.888,00

A questa cifra va sottratto l'importo richiamato nel Capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia relativo al costo presunto delle procedure per poter rendere l'appartamento legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico, l'esborso delle somme relative alle operazioni da eseguire relativamente alla legittimazione dell'attuale stato dei luoghi interno e le spese tecniche per un totale costo pari a circa € 3000,00. Resta indefinito il costo di regolarizzazione del Box a cui comunque è stato attribuito il massimo della decurtazione previsto per le Caratteristiche Produttive.

Per cui avremo:

€ 264.888,00 - € 3000,00 = **€ 261.888,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - via Gran Bretagna N. 32 - 34, 04100	160,76 mq	100,00 €/mq	€ 261.888,00	100,00%	€ 261.888,00
Valore di stima:					€ 261.888,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 06/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Culmone Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Localizzazione Immobili (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - B - Verbali sopralluogo (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - C - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D - Richieste Comune - Amministratore Condominio (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - E - Atti - Iscrizioni - Trascrizioni (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - F - Normativa Urbanistica - Vincoli (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - G - Titoli abilitativi (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - H - Documentazione Fotografica Immobili (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - I - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - L - APE Attestazione Prestazione Energetica (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - M - Stima (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - N - Corrispondenza (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - O - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - P - PLANIMETRIE (Aggiornamento al 01/07/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Q - Attestazione consegna Perizia ed allegati.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e Box ubicati a Latina (LT) - via Gran Bretagna N. 32 - 34, 04100

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. **** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano sesto e da un garage posto al piano seminterrato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza situato nel Comune di Latina in via Gran Bretagna N. 32 - 34 (all.H - Foto N. 1/2). Il fabbricato si trova in una zona residenziale del Comune di Latina a poca distanza dal centro storico della città. Il fabbricato al cui interno si trovano gli immobili pignorati ricade nel Quartiere Europa (ex Q2) nell'area evidenziata nella Tavola 9 Zonizzazione del P.R.G. (all. F3.e). Tale area è normata dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato di Ristrutturazione in variante del P.R.G. Zona Q2 di P.R.G. (all. F3.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo residenziale serviti da attrezzature e servizi. Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Emanuele Filiberto e poi via Carlo Romagnoli si gira a sinistra su viale Le Corbusier e superata la seconda rotonda si prosegue sino ad intercettare a sinistra via Aldo Zanetti. Si percorre questa strada sino ad intercettare a sinistra via Gran Bretagna in fondo alla quale è situato il complesso edilizio in cui ai Lotti 1-2 sono collocati i beni oggetto del presente procedimento (all. H - Foto N. 3/4). Il fabbricato di cui essi fanno parte è stato costruito tra il 1973 ed il 1975 (vedi all.ti G). La distribuzione interna dell'appartamento e la planimetria del garage sono allo stato attuale quelli visibili negli allegati I1 - I2. Per le difformità rilevate e per ciò che attiene alla regolarità degli immobili da un punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai capitoli dedicati ai "Dati Catastali" ed alla "Regolarità Edilizia". Il comune di Latina è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione degli immobili attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione degli immobile facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Latina è Foglio 169 Part. 393 Sub 23 - 114. L'area in cui sono collocati gli immobili è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione ed facilmente raggiungibile anche con i mezzi pubblici. L'appartamento ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti". L'accesso all'immobile a seguito di comunicazione per le vie brevi intercorse con il Custode Immobiliare nominato Avv. Vincenzo Straccamore è avvenuto in data 13.05.2026 (all. B5.b). Successivamente la scrivente CTU si è recata nuovamente presso l'appartamento oggetto di pignoramento in data 11.06.2026 al fine di integrare la documentazione fotografica acquisita nel sopralluogo precedente (all. B6). L'intera Documentazione Fotografica è stata raccolta nell'allegato H.

APPARTAMENTO

ubicato a Latina (LT) – via Gran Bretagna n. 32

Bene identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zona Censuaria 1 Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 134 mq; Rendita € 453,19.

BOX

ubicato a Latina (LT) – via Gran Bretagna n. 34

Bene identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zona Censuaria 1 Categoria C6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 15 mq; Rendita € 21,69.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

P.T.P.R. REGIONE LAZIO Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione si fa rilevare che l'area dove insiste il fabbricato in questione non risulta vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è entrato definitivamente in vigore dopo la sua approvazione (Deliberazione del Consiglio Regionale n.5/2021) ed è uno strumento di pianificazione a tempo indeterminato. Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) l'area in questione (allegato F1) è individuata nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, l'area in questione (allegato F1) si colloca all'interno delle aree urbanizzate del P.T.P.R.

P.R.G. LATINA

Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale. Nella Tav. 5 del P.R.G. di Latina l'area in cui ricade il fabbricato al cui interno si trovano i beni pignorati viene individuata come Zona DI Espansione "Q2 - P.E.E.P." (all. F2.c). Tale zona fa parte delle aree in cui è stata prevista l'attuazione del P.R.G. attraverso piani particolareggiati o di lottizzazione estesi a tutta la superficie comprensoriale secondo quanto disposto dall'Art. 1 delle N.T.A. del PRG (all. F2.b). Per quanto attiene le specifiche proprie del Quartiere Europa ex Q2 si faccia riferimento in prima istanza alla Tabella della Zona "Q" ESPANSIONE - Tabella II° a pag. 21 delle suddette N.T.A.

P.P.E. Quartiere Europa ex "Q2"

Il piano suddetto all'interno del quale ricade il fabbricato che contiene i beni pignorati è stato approvato in via definitiva con D.C.C. N. 182 del 18.11.1996. Si rimanda alle prescrizioni contenute nella N.T.A. del 05.10.1993 (all. F3.a) ed alle successive vicende che hanno apportato variante a parte delle norme suddette come risulta dal contenuto degli allegati F3.b - F3.c - F3.d. Il fabbricato suddetto è individuato nella Tav. 9 - ZONIZZAZIONE come tipologia "Edilizia Alta Continua" (all. F3.e) Le caratteristiche dell'edilizia ad alta densità nel Quartiere Europa (ex Q2) di Latina seguono il modello dei piani di zona. Prevedono isolati a blocco, edifici in linea e torri pluripiano, concepiti per concentrare la volumetria, ottimizzare l'uso del suolo e tutelare le aree verdi. L'impianto urbanistico di quest'area si distingue per: • Edilizia residenziale intensiva: Sviluppo verticale con condomini di 4-6 piani ed edifici a torre, progettati secondo i parametri dell'edilizia economica e popolare (PEEP). • Continuità dei fronti stradali: Gli edifici sono disposti a cortina continua o in linea per definire con precisione i margini stradali, integrando al piano terra spazi commerciali e servizi di vicinato. • Aree verdi e spazi pubblici: La concentrazione dell'edificato è compensata dalla presenza di ampie zone a standard urbanistico, parchi di quartiere e cortili interni progettati come spazi di aggregazione. • Sostenibilità e riqualificazione: Il tessuto è soggetto a continui interventi di rigenerazione urbana orientati all'efficientamento energetico e alla riorganizzazione degli spazi per una maggiore funzionalità.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento e Box			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Gran Bretagna N. 32 - 34, 04100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 169, Part. 393, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No - Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1, Categoria C6, Graffato No BOX Identificato al catasto Fabbricati Fg. 169, Part. 393, Sub. 114, Zc. 1, Categoria C6, Graffato No	Superficie	160,76 mq
Stato conservativo:	Si faccia riferimento all'all. H - Documentazione Fotografica. In particolare: IMMOBILE FG 169 Part. 393 Sub 23 (si confronti quanto di seguito relazionato con l'all.I1) L'appartamento si trova in un buono stato di manutenzione a meno dell'infiltrazione presente nel Bagno dell'unità immobiliare proveniente dal terrazzo posto al livello superiore (all. H - Foto n. 65/66) e di un pannello perimetrale del Balcone 1 che risulta danneggiato (all. H - Foto n. 72). In generale per rendere ottimali le condizioni di abitabilità dell'immobile sarà sufficiente eseguire delle usuali operazioni di manutenzione ordinaria e di pulizia degli ambienti. IMMOBILE FG 169 Part. 393 Sub 114 (si confronti quanto di seguito relazionato con l'all.I2) Il box si trova in un buono stato di normale manutenzione.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. **** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano sesto e da un garage posto al piano seminterrato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza situato nel Comune di Latina in via Gran Bretagna N. 32 - 34 (all.H - Foto N. 1/2). Il fabbricato si trova in una zona residenziale del Comune di Latina a poca distanza dal centro storico della città. Il fabbricato al cui interno si trovano gli immobili pignorati ricade nel Quartiere Europa (ex Q2) nell'area evidenziata nella Tavola 9 Zonizzazione del P.R.G. (all. F3.e). Tale area è normata dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato di Ristrutturazione in variante del P.R.G. Zona Q2 di P.R.G. (all. F3.a) ed è caratterizzata da fabbricati di tipo residenziale serviti da attrezzature e servizi. Provenendo dal centro di Latina e percorrendo via Emanuele Filiberto e poi via Carlo Romagnoli si gira a sinistra su viale Le Corbusier e superata la seconda rotonda si prosegue sino ad intercettare a sinistra via Aldo Zanetti. Si percorre questa strada sino ad intercettare a sinistra via Gran Bretagna in fondo alla quale è situato il complesso edilizio in cui ai Lotti 1-2 sono collocati i beni oggetto del presente procedimento (all. H - Foto N. 3/4). Il fabbricato di cui essi fanno parte è stato costruito tra il 1973 ed il 1976 (vedi all.ti G). La distribuzione interna dell'appartamento e la planimetria del garage sono allo stato attuale quelli visibili negli allegati I1 - I2. Per le difformità rilevate e per ciò che attiene alla regolarità degli immobili da un punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai capitoli dedicati ai "Dati Catastali" ed alla "Regolarità Edilizia". Il comune di Latina è dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari a garantire condizioni di vita soddisfacenti. Nell'Allegato A1 è individuata la Localizzazione degli immobili attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A2 viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U. di Latina è Foglio 169 Part. 393 Sub 23 - 114. L'area in cui sono collocati gli immobili è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione ed facilmente raggiungibile anche con i mezzi pubblici. L'appartamento ha una buona esposizione che garantisce buone condizioni di soleggiamento e nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite buone condizioni di comfort abitativo (Allegato O - FOTOGRAFIE). Per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo dedicato alle "Caratteristiche Costruttive Prevalenti". L'intera Documentazione Fotografica è stata raccolta nell'allegato H.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 28/04/2025

Reg. gen. 11023 - Reg. part. 8291

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA INTESA SANPAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 103 11000961).