
TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Roccatani Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Latina, 11/12/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Dott. Ing. Enrico Roccatani



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	7
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	8
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	9
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	9
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	11
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97	



P.lla 118 (ex p.lla 29)	11
Cronistoria dati catastali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30	15
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97	
P.lla 118 (ex p.lla 29)	16
Dati catastali	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30	18
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97	
P.lla 118 (ex p.lla 29)	18
Precisazioni	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30	19
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97	
P.lla 118 (ex p.lla 29)	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30	20
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97	
P.lla 118 (ex p.lla 29)	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30	21
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97	
P.lla 118 (ex p.lla 29)	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51	21



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	22
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	22
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	25
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	25
Provenienze ventennali	25
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	26
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	26
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	28
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	28
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	28
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	28
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	29



Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30.....	31
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29).....	31
Stima/formazione lotti.....	31



INCARICO

All'udienza del 04/04/2018, il sottoscritto Ing. Roccatani Enrico, con studio in **** Omissis ****, email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La presente relazione riguarda i seguenti beni, inseriti nell'annotazione a trascrizione di sentenza di condanna esecutiva presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina nn. 4748/918 del 05/03/2013, con esclusione dei beni facenti parte di precedente pignoramento immobiliare che ha generato la procedura esecutiva R.G.E. N. 649/1996 del Tribunale di Latina (rif. Relazione Custode Giudiziario del 25/09/2018 e Relazione Avv. Maggiore del 18/10/2018) e di quelli per i quali è stata diposta la sospensione della stima da parte del Giudice dell'Esecuzione (rif. Provvedimenti del 28/10/2018 e del 02/11/2018, comunicati allo scrivente a mezzo pec del 05/11/2018 e del 07/11/2018 rispettivamente):

Esecutato Sig. **** Omissis ****

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 51
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 10
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 29
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 30
- **Bene N° 5** - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell'Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) – C.T. Fg 97 P.lla 52

Il Bene N° 6, censito nel Catasto Terreni del Comune di Latina al foglio 97 particella n. 52, risulta soppresso dall'impianto meccanografico del 01/01/1972.

Esecutato Sig. **** Omissis ****

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Bassiano (LT) - C.T. fg. 13 p.lla 162
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bassiano (LT) - C.T. fg. 13 p.lla 230
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bassiano (LT) - C.T. fg. 13 p.lla 231

Con riferimento ai beni pignorati al Sig. **** Omissis ****, l'esame della documentazione ipocatastale depositata agli atti della procedura ha evidenziato quanto segue:

- non risultano trascrizioni a favore dell'esecutato presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri per il periodo dal 24/07/1957 al 31/12/1973;
- non risultano trascrizioni a favore dell'esecutato presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina per il periodo dal 02/01/1974 al 17/07/2013;
- i beni risultano catastalmente intestati a soggetti terzi estranei alla procedura.

Non sono stati pertanto svolti sopralluoghi né ulteriori operazioni peritali inerenti i beni pignorati al Sig. **** Omissis ****.

Per quanto premesso la presente relazione è stata inviata al procedente ed alla sola parte **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 5760; confinante con: particelle nn. 10, 29 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, particelle nn. 159, 172 del foglio 97 e distacco su Strada Dell'Anello, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 51, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. are 57 ca 60, Deduz. C5, R.D. Euro 176,70, R.A. Euro 72,88.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 19670; confinante con: particelle nn. 29, 51, 30 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, e particelle nn. 173, 44, 95, 76 del foglio 97, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 10, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. ha 1 are 96 ca 70, Deduz. C5, R.D. Euro 603,43, R.A. Euro 248,89.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 12313; confinante con: particelle nn. 51, 10, 118 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, particelle nn. 101, 119 del foglio 97 e distacco su Strada dell'Anello, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 29: Porz. AA, Qualità Frutteto, Classe 1, Sup. are 06 ca 82, Deduz. C5, R.D. Euro 20,92, R.A. Euro 8,63; Porz. AB, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. ha 1 are 16 ca 31, Deduz. C5, R.D. Euro 356,81, R.A. Euro 147,17.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 570; confinante con: particella n. 10 del foglio 97, facente parte della medesima procedura esecutiva, e particelle nn. 76, 182, 101 del foglio 97, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 30: Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo, Classe 1, Sup. are 04 ca 12, Deduz. A2;C5, R.D. Euro 7,43, R.A. Euro 3,19; Porz. AB, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. are 00 ca 40, Deduz. A2;C5, R.D. Euro 1,07, R.A. Euro 0,51; Porz. AC, Qualità Frutteto, Classe 1, Sup. are 01 ca 18, Deduz. C5, R.D. Euro 3,62, R.A. Euro 1,49.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Fabbricato rurale ubicato nel Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432, costituito da un fabbricato abitativo e da un magazzino; confinante con: particella n. 29 del foglio 97, facente parte della medesima procedura esecutiva, particella n. 119 del foglio 97 e distacco su Strada dell'Anello, salvo altri; non regolare dal punto di vista edilizio/urbanistico; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 118, Qualità Fabbricato rurale, Sup. are 10 ca 07.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada Dell’Anello n. 432 – C.T. fg. 97 p.lla 51
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada Dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 10
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada Dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 29
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada Dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 30
- **Bene N° 5** - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 51

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 10

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 29

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 30

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

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 51

In riferimento alla titolarità dei beni in esecuzione si evidenzia quanto segue:

- i beni risultano catastalmente intestati all’esecutato Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****;
- non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione del Sig. **** Omissis ****;
- con atto a rogito Notaio Giuseppe Celeste del 08/08/2008, rep. n. 72716, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 13/08/2008 ai nn. 23612/14796, le Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente moglie e figlia dell’esecutato, hanno accettato l’eredità del Sig. **** Omissis **** con beneficio d’inventario;



- la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta lasciando quale chiamata all'eredità la figlia minorenni;
- non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione della Sig.ra **** Omissis ****, né risultano trascritti atti di accettazione dell'eredità della stessa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "TITOLARITA' - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "TITOLARITA' - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "TITOLARITA' - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "TITOLARITA' - BENE N° 1".

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Il terreno risulta confinante con: particelle nn. 10, 29 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, particelle nn. 159, 172 del foglio 97 e distacco su Strada Dell'Anello, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Il terreno risulta confinante con: particelle nn. 29, 51, 30 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, e particelle nn. 173, 44, 95, 76 del foglio 97, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Il terreno risulta confinante con: particelle nn. 51, 10, 118 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, particelle nn. 101, 119 del foglio 97 e distacco su Strada dell'Anello, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30



Il terreno risulta confinante con: particella n. 10 del foglio 97, facente parte della medesima procedura esecutiva, e particelle nn. 76, 182, 101 del foglio 97, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Il terreno con sovrastanti fabbricati rurali risulta confinante con: particella n. 29 del foglio 97, facente parte della medesima procedura esecutiva, particella n. 119 del foglio 97 e distacco su Strada dell'Anello, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5760,00 mq	5760,00 mq	1,00	5760,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				5760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5760,00 mq		

Il terreno è accessibile dalla Strada dell'Anello attraversando altre particelle oggetto della medesima procedura esecutiva.

Non risultano servitù di passaggio a favore del BENE N. 1.

Il BENE N. 1, catastalmente intestato al Sig. **** Omissis ****, risulta pignorato per intero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19670,00 mq	19670,00 mq	1,00	19670,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				19670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19670,00 mq		

Il terreno è accessibile dalla Strada dell'Anello attraversando altre particelle oggetto della medesima procedura esecutiva.

Non risultano servitù di passaggio a favore del BENE N. 2.

Il BENE N. 2, catastalmente intestato al Sig. **** Omissis ****, risulta pignorato per intero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12313,00 mq	12313,00 mq	1,00	12313,00 mq		



Totale superficie convenzionale:	12313,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12313,00 mq	

Il terreno è accessibile dalla Strada dell'Anello attraversando altre particelle oggetto della medesima procedura esecutiva.

Non risultano servitù di passaggio a favore del BENE N. 3.

Il BENE N. 3, catastalmente intestato al Sig. **** Omissis ****, risulta pignorato per intero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	570,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				570,00 mq		

Il terreno è accessibile dalla Strada dell'Anello attraversando altre particelle oggetto della medesima procedura esecutiva.

Non risultano servitù di passaggio a favore del BENE N. 4.

Il BENE N. 4, catastalmente intestato al Sig. **** Omissis ****, risulta pignorato per intero.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

EDIFICIO "A" - FABBRICATO ABITATIVO						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio (A) - piano terra	104,12 mq	128,24 mq	1,00	128,24 mq	2,65 m	Terra
Edificio (A) - piano primo	92,49 mq	128,24 mq	1,00	128,24 mq	3,00 m	Primo
Edificio (A) - portico	37,63 mq	39,79 mq	0,30	11,94 mq	Var 2,60 / 2,80 m	Terra
Edificio (A) - balconi	17,06 mq	19,07 mq	0,30	5,72 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				274,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,14 mq		

EDIFICIO "B" - MAGAZZINO						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio (B) - magazzino piano terra	79,90 mq	86,67 mq	1,00	86,67 mq	Var 4,20 / 5,20 m	Terra
Edificio (B) - deposito piano terra	8,70 mq	12,15 mq	1,00	12,15 mq	2,30 m	Terra



Edificio (B) – ripostiglio piano terra	3,00 mq	4,08 mq	1,00	4,08 mq	1,90 m	Terra
Edificio (B) – ripostiglio piano terra	0,60 mq	0,78 mq	1,00	0,78 mq		Terra
Edificio (B) – bagno piano terra	4,78 mq	6,19 mq	1,00	6,19 mq	2,30 m	Terra
Edificio (B) – ricovero animali	4,10 mq	5,65 mq	0,30	1,70 mq	1,80 m	Terra
Edificio (B) – soppalco	23,80 mq	28,29 mq	0,50	14,15 mq	Var 1,70 / 2,60 m	Soppalco
Edificio (B) – portico / tettoia		72,90	0,30	21,87 mq	Var 2,30 / 2,50 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				147,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,59 mq		

Il BENE N. 5, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Latina al foglio 97 p.lla 118, comprende i seguenti fabbricati rurali non ancora censiti nel Catasto Urbano, dotati di corte comune della superficie netta pari a circa 700 mq (rif. allegato grafico “Planimetria ubicativa fabbricati”):

- Edificio (A): fabbricato abitativo;
- Edificio (B): magazzino.

Tali immobili sono accessibili dalla Strada dell’Anello mediante il civico n. 432.

Il calcolo della consistenza è stato eseguito con riferimento alle superfici rilevate (rif. allegato grafico “Rilievo fabbricati”). Ai fini della stima si è tenuto conto del solo terreno in quanto gli immobili risultano non regolari sotto il profilo edilizio/urbanistico, come meglio precisato nel paragrafo “REGOLARITA’ EDILIZIA – BENE N° 5”.

Il BENE N. 5, catastalmente intestato al Sig. **** Omissis ****, risulta pignorato per intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL’ANELLO N. 432 – C.T. FG. 97 P.LLA 51

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 51 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 57 60 Reddito dominicale Lire 126.144; € 65,15 Reddito agrario Lire 97.920; € 50,57
Dal 03/02/2003 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 51 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 57 60 Reddito dominicale € 96,38 Reddito agrario € 46,11
Dal 18/11/2010 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 51 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 57 60 Reddito dominicale € 176,70 Reddito agrario € 72,88

Dal 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 51 Qualità Frutteto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 57 60 Reddito dominicale € 176,70 Reddito agrario € 72,88
----------------	-------------------	--

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto i beni risultano ancora intestati al Sig. **** Omissis ****.

In base alle visure catastali storiche agli atti della procedura ed alle visure di aggiornamento effettuate dal sottoscritto C.T.U. in data 23/07/2018, allegate alla presente relazione, risultano le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- Variazione di coltura, tabella di variazione del 03/12/2002 prot. n. 36014 in atti dal 03/02/2003 (n. 259321.1/2002);
- Variazione d'ufficio del 18/11/2010 prot. n. LT0348563, variazione di coltura modello 26A n. 318307 del 25/10/2010 (n. 5536.1/2010);
- Variazione del 15/06/2015 prot. n. LT0239008 in atti dal 17/12/2015, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 10114.1/2015).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 96 70 Reddito dominicale Lire 430.773; € 222,48 Reddito agrario Lire 334.390; € 172,70
Dal 03/02/2003 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 10 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 96 70 Reddito dominicale € 329,14 Reddito agrario € 157,46
Dal 18/11/2010 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 10 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 96 70 Reddito dominicale € 603,43 Reddito agrario € 248,89
Dal 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 10 Qualità Frutteto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1 96 70 Reddito dominicale € 603,43 Reddito agrario € 248,89

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto i beni risultano ancora intestati al Sig. **** Omissis ****.

In base alle visure catastali storiche agli atti della procedura ed alle visure di aggiornamento effettuate dal sottoscritto C.T.U. in data 23/07/2018, allegate alla presente relazione, risultano le seguenti



variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- Variazione di coltura, tabella di variazione del 03/12/2002 prot. n. 36014 in atti dal 03/02/2003 (n. 259321.1/2002);
- Variazione d'ufficio del 18/11/2010 prot. n. LT0348563, variazione di coltura modello 26A n. 318307 del 25/10/2010 (n. 5536.1/2010);
- Variazione del 15/06/2015 prot. n. LT0239006 in atti dal 17/12/2015, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 10112.1/2015).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 29 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 33 20 Reddito dominicale Lire 291.708; € 150,65 Reddito agrario Lire 226.440; € 116,95
Dal 03/12/2002 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 29 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 23 13 Reddito dominicale € 139,27 Reddito agrario € 108,11
Dal 03/02/2003 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 29 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 23 13 Reddito dominicale € 206,04 Reddito agrario € 98,57
Dal 18/11/2010 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 29 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 23 13 Reddito dominicale € 377,73 Reddito agrario € 155,80
Dal 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 29, Porz. AA Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 82 Reddito dominicale € 20,92 Reddito agrario € 8,63 Fg. 97, Part. 29, Porz. AB Qualità Frutteto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1 16 31 Reddito dominicale € 356,81 Reddito agrario € 147,17

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto i beni risultano ancora intestati al Sig. **** Omissis ****.

Il terreno censito in Catasto al foglio 97 p.lla 29 del Comune di Latina, della superficie di mq. 13320, ha originato la particella n. 118 della superficie di mq. 1007, a seguito di Aggiornamento n. 7571/02 per denuncia di fabbricato rurale mod. 29 prot. 9890/90.



In base alle visure catastali storiche agli atti della procedura ed alle visure di aggiornamento effettuate dal sottoscritto C.T.U. in data 23/07/2018, allegate alla presente relazione, risultano le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- Aggiornamento n. 7571/02, tabella di variazione del 19/01/1990 prot. n. 258885 in atti dal 03/12/2002 (n. 9890.1/1990);
- Variazione di coltura, tabella di variazione del 03/12/2002 prot. n. 36014 in atti dal 03/02/2003 (n. 259321.1/2002);
- Variazione d'ufficio del 18/11/2010 prot. n. LT0348563, variazione di coltura modello 26A n. 318307 del 25/10/2010 (n. 5536.1/2010);
- Variazione del 04/07/2017 prot. n. LT0159903 in atti dal 14/12/2017, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 4009.1/2017).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 30 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 05 70 Reddito dominicale Lire 12.483; € 6,45 Reddito agrario Lire 9.690; € 5,00
Dal 03/02/2003 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 30 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 05 70 Reddito dominicale € 9,54 Reddito agrario € 4,56
Dal 18/11/2010 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 30 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 70 Reddito dominicale € 17,49 Reddito agrario € 7,21
Dal 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 30, Porz. AA Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 12 Reddito dominicale € 7,43 Reddito agrario € 3,19 Fg. 97, Part. 30, Porz. AB Qualità Frutteto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 40 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,51 Fg. 97, Part. 30, Porz. AC Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 18 Reddito dominicale € 3,62 Reddito agrario € 1,49



I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto i beni risultano ancora intestati al Sig. **** Omissis ****.

In base alle visure catastali storiche agli atti della procedura ed alle visure di aggiornamento effettuate dal sottoscritto C.T.U. in data 23/07/2018, allegate alla presente relazione, risultano le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- Variazione di coltura, tabella di variazione del 03/12/2002 prot. n. 36014 in atti dal 03/02/2003 (n. 259321.1/2002);
- Variazione d'ufficio del 18/11/2010 prot. n. LT0348563, variazione di coltura modello 26A n. 318307 del 25/10/2010 (n. 5536.1/2010);
- Variazione del 15/06/2015 prot. n. LT0239007 in atti dal 17/12/2015, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 10113.1/2015).

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1972 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 29 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 33 20 Reddito dominicale Lire 291.708; € 150,65 Reddito agrario Lire 226.440; € 116,95
Dal 03/12/2002 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 118 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 10 07
Dal 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 97, Part. 118 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 10 07

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali in quanto i beni risultano ancora intestati al Sig. **** Omissis ****.

Il terreno censito in Catasto al foglio 97 p.la 118 del Comune di Latina, della superficie di mq. 1007, deriva dalla particella n. 29, della superficie di mq. 13320, a seguito di Aggiornamento n. 7571/02 per denuncia di fabbricato rurale mod. 29 prot. 9890/90.

In base alle visure catastali storiche agli atti della procedura ed alle visure di aggiornamento effettuate dal sottoscritto C.T.U. in data 23/07/2018, allegate alla presente relazione, risultano le seguenti variazioni catastali:

- Impianto meccanografico del 01/01/1972;
- Aggiornamento n. 7571/02, tabella di variazione del 19/01/1990 prot. n. 258885 in atti dal 03/12/2002 (n. 9890.1/1990);
- Tabella di variazione del 03/12/2002 prot. n. 9890 in atti dal 20/03/2003 (n. 7571.1/2002).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

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
97	51				Frutteto irriguo	U	57 60	176,70	72,88	

Corrispondenza catastale

La qualità di coltura esistente corrisponde a quella indicata in Catasto.

La descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza depositato agli atti della procedura (atto a rogito Notaio Carla Stipa del 28/10/1969, rep. n. 6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 15/11/1969 ai nn. 12380/9122) non corrisponde con i dati catastali aggiornati, derivando il terreno in esecuzione da fondo di maggiore entità oggetto di frazionamento citato in atto con conseguente variazione dell'identificativo catastale.

L'identificativo catastale riportato nella trascrizione del pignoramento è coerente con le risultanze delle visure catastali effettuate dallo scrivente. L'esatto indirizzo del bene a seguito dei sopralluoghi effettuati risulta: Strada dell'Anello n. 432, Latina (non indicato nella trascrizione del pignoramento). I dati contenuti nella trascrizione del pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

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
97	10				Frutteto irriguo	U	1 96 70	603,43	248,89	

Corrispondenza catastale

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "DATI CATASTALI - BENE N° 1 - *Corrispondenza catastale*".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

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
97	29		AA		Frutteto	1	06 82	20,92	8,63	
97	29		AB		Frutteto irriguo	U	1 16 31	356,81	147,17	

Corrispondenza catastale

La qualità di coltura esistente corrisponde a quella indicata in Catasto.

La descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza depositato agli atti della procedura (atto a rogito Notaio Carla Stipa del 28/10/1969, rep. n. 6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 15/11/1969 ai nn. 12380/9122) non corrisponde con i dati catastali aggiornati, derivando il terreno in esecuzione da fondo di maggiore entità oggetto di frazionamento citato in atto con conseguente variazione dell'identificativo catastale ed essendo stato poi ulteriormente frazionato con Aggiornamento n. 7571/02 per denuncia di fabbricato rurale mod. 29 prot. 9890/90.



L'identificativo catastale riportato nella trascrizione del pignoramento è coerente con le risultanze delle visure catastali effettuate dallo scrivente. L'esatto indirizzo del bene a seguito dei sopralluoghi effettuati risulta: Strada dell'Anello n. 432, Latina (non indicato nella trascrizione del pignoramento). I dati contenuti nella trascrizione del pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

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
97	30		AA		Seminativo irriguo	1	04 12	7,43	3,19	
97	30		AB		Frutteto irriguo	U	00 40	1,07	0,51	
97	30		AC		Frutteto	1	01 18	3,62	1,49	

Corrispondenza catastale

Il terreno risulta incolto e privo di impianto a frutteto.

La descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza depositato agli atti della procedura (atto a rogito Notaio Carla Stipa del 28/10/1969, rep. n. 6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 15/11/1969 ai nn. 12380/9122) corrisponde con quella desumibile dai dati catastali aggiornati a meno della qualità e della rendita.

L'identificativo catastale riportato nella trascrizione del pignoramento è coerente con le risultanze delle visure catastali effettuate dallo scrivente. L'esatto indirizzo del bene a seguito dei sopralluoghi effettuati risulta: Strada dell'Anello n. 432, Latina (non indicato nella trascrizione del pignoramento). I dati contenuti nella trascrizione del pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

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
97	118				Fabbricato rurale		10 07			

Corrispondenza catastale

La particella di terreno individuata con il mappale n. 118 risulta ancora censita nel Catasto Terreni e priva di rendita, sebbene su di essa insistano i fabbricati meglio descritti in altro paragrafo della presente relazione.

Tali fabbricati sono stati inseriti in mappa con Aggiornamento n. 7571/02 per denuncia di fabbricato rurale mod. 29 prot. 9890/90, in virtù del quale la particella n. 29 del foglio 97, della superficie di mq. 13320, ha generato la particella n. 118, della superficie di mq. 1007.

Come risulta dall'allegato grafico "Incongruenze rilevate rispetto alla mappa catastale", la sagoma dei fabbricati non corrisponde con quanto riportato nell'estratto di mappa aggiornato al 30/07/2018.

Si rende pertanto necessario, ai sensi del D.L. n. 201/2011, procedere all'aggiornamento dei dati catastali mediante procedure PREGEO e DOCFA, con allineamento dell'inserimento in mappa dei



fabbricati rilevati, contestuale dichiarazione degli stessi nel Catasto Urbano e assegnazione della rendita.

Il sottoscritto C.T.U. non ha provveduto all'aggiornamento dei dati catastali, non essendo stato autorizzato da parte del Giudice dell'Esecuzione (richiesta di autorizzazione inoltrata a mezzo procedura telematica in data 04/10/2018).

I dati catastali contenuti nella trascrizione del pignoramento non sono coerenti con le risultanze delle visure catastali effettuate dallo scrivente, derivando la particella n. 118 dalla particella pignorata n. 29. L'esatto indirizzo del bene a seguito dei sopralluoghi effettuati risulta: Strada dell'Anello n. 432, Latina (non indicato nella trascrizione del pignoramento). Il bene risulta comunque univocamente individuabile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

L'appezzamento di terreno formato dall'insieme delle particelle in esecuzione si presenta come un lotto unitario, con confini tra le particelle non completamente identificabili, dotato di ampio fronte strada al confine nord/ovest delle particelle nn. 29, 51 e 118. Il lotto risulta accessibile dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432 e mediante un secondo accesso carrabile ubicato in corrispondenza della particella n. 29 a circa 25 metri dal civico n. 432.

Il tutto è dotato di pozzo privato, oltre ad essere servito da impianto del Consorzio di Bonifica.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PRECISAZIONI - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PRECISAZIONI - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PRECISAZIONI - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PRECISAZIONI - BENE N° 1".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51



L'apezzamento di terreno è coltivato con impianto a frutteto (kiwi) in piena produzione; non sono presenti fabbricati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

L'apezzamento di terreno è coltivato con impianto a frutteto (kiwi) in piena produzione; non sono presenti fabbricati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

L'apezzamento di terreno è coltivato con impianto a frutteto (kiwi) in piena produzione.

In prossimità del confine con la particella n. 118 sono presenti un portico ed una tettoia con copertura parte in eternit ed ondulit e parte in lamiera, realizzate in aderenza al fabbricato magazzino edificato sulla stessa particella n. 118, che dovranno essere rimosse (rif. allegato grafico "Planimetria ubicativa fabbricati").

E' stata rilevata la presenza di n. 3 baracche in pessimo stato di conservazione realizzate con struttura leggera in pannelli di lamiera e pvc che dovranno essere rimosse (rif. allegato grafico "Documentazione fotografica").

Sul lotto è presente inoltre un piazzale con stradello di accesso dalla Via dell'Anello, per una superficie complessiva di circa 850 mq, realizzato con materiale granulare simile a fresatura d'asfalto, del quale si prevede la rimozione.

Si segnala la presenza in alcune zone del lotto di materiali di varia natura da destinare a discarica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Il terreno non risulta coltivato.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Con riferimento all'allegato grafico "Planimetria ubicativa fabbricati" si riporta quanto segue:

- Edificio (A): fabbricato abitativo.

Lo stato conservativo è "modesto", necessitando l'immobile di interventi di manutenzione interni ed esterni.

Internamente si sono rilevati fenomeni di umidità di risalita al piano terra, mentre al piano primo si notano segni di infiltrazioni d'acqua in una camera. Fenomeni di condensa sono presenti nel vano scala.

- Edificio (B): magazzino.

Lo stato conservativo è "scarso", necessitando l'immobile di significativi interventi di manutenzione. L'immobile presenta coperture in eternit.

All'interno del fabbricato e in prossimità dello stesso sono stati rilevati attrezzature e materiali di varia natura da destinare a discarica.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Dall'atto di provenienza ultraventennale e dalla documentazione catastale agli atti della procedura non si evince la presenza di usi civici o diritti demaniali per i beni in esecuzione. Il sottoscritto ha comunque inoltrato richiesta al Comune di Latina finalizzata al rilascio di una certificazione in merito, senza aver ad oggi ricevuto risposta (richiesta inoltrata a mezzo pec del 02/11/2018).

Per l'individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sui terreni in esecuzione si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 09/08/2018 prot. n. 103786.

Si segnala il seguente atto d'obbligo gravante sui beni in esecuzione:

- atto d'obbligo a rogito Notaio Mario Giuseppe Corbò del 07/05/1971, rep. n. 93258, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 14/05/1971, ai nn. 6142/4788, con cui il Sig. **** Omissis **** ha asservito perennemente porzione del terreno di proprietà pervenutogli per atto a rogito Notaio Carla Stipa del 28/10/1969, rep. n. 6152, per una superficie di mq. 8300 circa alla costruzione della casa rurale di cui al progetto presentato in data 18/05/1970 ed esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Latina in data 13/02/1971 (Nota di Trascrizione riportata in allegato).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI - BENE N° 1".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Trattasi di fondo agricolo pianeggiante coltivato a frutteto (kiwi) con sesto di impianto 3,50 x 5,00 m circa dotato di pali in calcestruzzo ed impianto di irrigazione a goccia e ad aspersione.



Alcune piante di ulivo sono presenti lungo il confine fronte strada e lungo il confine con la particella n. 10 (circa n. 10 piante).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Trattasi di fondo agricolo pianeggiante coltivato a frutteto (kiwi) con sesto di impianto 2,50 x 5,00 m circa dotato di pali in calcestruzzo ed impianto di irrigazione ad aspersione.

Alcune piante di ulivo sono presenti lungo il confine con la particella n. 30 (circa n. 20 piante).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Trattasi di fondo agricolo pianeggiante coltivato a frutteto (kiwi) con sesto di impianto 3,50 x 5,00 m circa dotato di pali in calcestruzzo ed impianto di irrigazione a goccia e ad aspersione.

Alcune piante di ulivo sono presenti lungo il confine fronte strada e lungo il confine con la particella n. 10 (circa n. 18 piante).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Trattasi di fondo agricolo non coltivato.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Gli immobili rilevati presentano le caratteristiche costruttive di seguito elencate (rif. allegati "Planimetria ubicativa fabbricati" e "Rilievo fabbricati"):

- Edificio (A): fabbricato abitativo

L'immobile, con accesso al piano terra, si compone di due livelli collegati da scala interna, oltre al sottotetto non accessibile, e risulta così distribuito: sala, cucina, camera, bagno, e disimpegno al piano terra; n. 4 camere, bagno e corridoio al piano primo. Sono presenti tre balconi al piano primo ed un portico al piano terra; la copertura è a falde inclinate in laterocemento. Le finiture sono di bassa qualità.

Le altezze interne rilevate risultano: metri 2,65 al piano terra, ad eccezione del bagno che presenta altezza pari a 2,75 m; metri 3,00 al piano primo, ad eccezione di una parte del bagno che presenta altezza pari a metri 2,80.

Esternamente l'immobile è dotato di corte di pertinenza comune con il magazzino Edificio "B", della superficie netta pari a circa 700 mq, in parte a verde ed in parte in battuto di cemento.

Al piano terra è presente un portico con struttura in legno della superficie di circa 37 mq.

Strutture

- Struttura portante in muratura;
- Solai in laterocemento;
- Tramezzi interni in laterizi.

Caratteristiche e finiture interne

- Pareti interne tinteggiate;
- Soffitti tinteggiati a tempera/semilavabile;
- Parziale controsoffittatura al piano terra;
- Pareti della cucina e dei bagni in parte rivestite in materiale ceramico ed in parte tinteggiate;
- Porte interne in legno tamburato;



- Infissi: piano terra: alluminio con doppio vetro e persiana lato esterno, ad eccezione del bagno e del vano scala, che presentano infissi rispettivamente in alluminio ed in legno a vetro singolo privi di persiana/avvolgibile; piano primo: in legno con vetro singolo e avvolgibile lato esterno;
- Porta di ingresso blindata;
- Pavimenti interni: in materiale ceramico/gres al piano terra e nei bagni; in graniglia di marmo al piano primo;
- Rivestimento della scala in marmo.

Caratteristiche e finiture esterne

- Pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- Sbalzi di cornicioni e balconi intonacati e tinteggiati;
- Copertura a due falde inclinate in laterocemento con tegole in laterizio, parzialmente aggettante rispetto all'edificio;
- Balconi pavimentati in materiale ceramico / gres;
- Portico in legno ad una falda spiovente con tegole in laterizio.

Impianti

Si riportano le seguenti informazioni acquisite nel corso dei sopralluoghi effettuati:

- l'alimentazione idrica proviene da pozzo privato, non rilevabile dal sottoscritto;
- per lo scarico dei reflui è presente una fossa biologica, non rilevabile dal sottoscritto;
- la fornitura del gas avviene mediante bombole gpl/metano.

Sono presenti i seguenti impianti, non conformi alle normative vigenti:

- elettrico;
- idrico;
- riscaldamento con termo-camino e radiatori;
- acqua calda sanitaria con boiler elettrico e pannello solare.

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

- Edificio (B): magazzino

L'immobile risulta così distribuito: un ampio ambiente interno destinato a magazzino, con bagno e soppalco, accessibile dalla corte comune; ricovero animali, deposito e ripostigli non collegati con il predetto magazzino. Sono inoltre presenti delle aree a portico/tettoia per una superficie in pianta pari a circa 73 mq, con copertura parte in eternit ed ondulit e parte in lamiera, debordanti nella confinante particella n. 29.

L'immobile presenta copertura a due falde inclinate in eternit, con altezza interna del magazzino variabile da un minimo di 4,20 m ad un massimo di 5,20 m in corrispondenza del colmo. Il soppalco, posto ad una quota di circa 2,50 m, presenta altezza variabile da un minimo di 1,70 m ad un massimo di 2,60 m.

I rimanenti locali presentano le seguenti altezze interne: 2,30 m il bagno ed il deposito; 1,90 i ripostigli; 1,80 il ricovero animali.

Al momento del sopralluogo erano presenti, all'interno e nelle immediate vicinanze del fabbricato, attrezzature e materiali di varia natura da destinare a discarica.

Strutture

- Struttura portante in acciaio;
- Tamponature perimetrali e tramezzi interni in blocchetti di cemento e/o tufo.

Caratteristiche e finiture interne

- Pareti interne intonacate;
- Infissi in ferro a vetro singolo;



- Porte di ingresso: magazzino: scorrevoli in ferro; depositi e ripostigli: in alluminio; ricovero animali: in legno;
- Pavimento interno in battuto di cemento.

Caratteristiche e finiture esterne

- Pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- Copertura: magazzino: a due falde in eternit; ripostigli: spiovente ad una falda in eternit; portico e tettoia parte in eternit ed ondulit e parte in lamiera.

Impianti

- Si riportano le seguenti informazioni acquisite nel corso dei sopralluoghi effettuati:
- l'alimentazione idrica proviene da pozzo privato, non rilevabile dal sottoscritto;
 - per lo scarico dei reflui è presente una fossa biologica, non rilevabile dal sottoscritto.

Sono presenti i seguenti impianti, non conformi alle normative vigenti:

- elettrico;
- idrico;
- acqua calda sanitaria con pannello solare.

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Il lotto di terreno formato dalle particelle nn. 51, 10, 29, 30 del foglio n. 97 risulta essere stato concesso in locazione al Sig. **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** con i seguenti contratti:

- "Scrittura privata di affitto di fondo rustico art. 45 della legge n. 203/82 del 03/05/1982" sottoscritta in data 01/11/2010, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 30/03/2011 al n. 3176, per una durata di anni quindici a partire dal 01/11/2010 fino al 31/10/2025, al canone annuo di € 1.000,00;
- "Scrittura privata di modifica del contratto di affitto di fondo rustico art. 45 della legge n. 203/82 del 03/05/1982" sottoscritta in data 02/01/2014, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 13/02/2014 al n. 1525, con la quale le parti hanno modificato l'art. 5 della scrittura privata di affitto di fondo rustico sottoscritta in data 01/11/2010 relativamente all'importo del canone di locazione concordato in € 11.000,00 annui a far data dal 01/01/2014, lasciando invariate le altre clausole.

I contratti di cui sopra non risultano essere stati trascritti.

Riassumendo si riportano le seguenti informazioni relative al contratto di locazione:

- Registrazione contratto: 30/03/2011
- Registrazione modifica del contratto: 13/02/2014
- Scadenza prevista dal contratto: 31/10/2025

Copia dei contratti acquisiti nel corso dei sopralluoghi viene allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "STATO DI OCCUPAZIONE - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "STATO DI OCCUPAZIONE - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "STATO DI OCCUPAZIONE - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato sine titolo dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di essere la badante della Sig.ra **** Omissis **** e di non versare alcun canone né indennità di occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà risultanti dal certificato ipotecario speciale in atti e da visure di aggiornamento effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/08/2018.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2008	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CELESTE GIUSEPPE	08/08/2008	72716	24018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI LATINA	13/08/2008	23612	14796
		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 variata.

In merito alla provenienza ultraventennale degli immobili in esecuzione si mette in evidenza quanto segue:

- risulta depositato agli atti della procedura il titolo di provenienza ultraventennale (atto a rogito Notaio Carla Stipa del 28/10/1969, rep. n. 6152, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 15/11/1969, ai nn. 12380/9122) in base al quale il Sig. **** Omissis **** in proprio e quale procuratore del Sig. **** Omissis **** ha venduto al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del terreno identificato al foglio 97 particelle 29/b e 10/d, della superficie complessiva di ettari 1.25.56, nonché il terreno identificato al foglio 97 particelle 29/a, 10/a e 30, della superficie complessiva di ettari 2.74.41;
- nell'atto di cui sopra si legge: "il frazionamento delle particelle 29/b e 10/b del foglio 97 risulta dal tipo redatto dal Geom. Alfredo Barboni di Latina su estratto di mappa n. 10322 rilasciato dall'U.T.E. di Latina in data 16 maggio 1969, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed in originale verrà allegato alla domanda di voltura". Il sottoscritto ha provveduto a visionare il citato allegato lettera "B" presso l'Archivio Notarile di Latina, rilevando l'assenza degli estremi di approvazione del frazionamento da parte del Catasto e degli identificativi definitivi assegnati alle particelle frazionate;
- risulta una differenza tra la superficie totale riportata nell'atto, pari a 39997 mq, e la superficie totale risultante dalle visure catastali delle attuali particelle in esecuzione, pari a 39320 mq.

Il sottoscritto precisa che non è stato possibile prendere visione del frazionamento di cui sopra presso il Catasto in quanto, pur avendo inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Latina istanza di accesso agli atti catastali in data 20/08/2018, con sollecito di risposta presentato in data 11/09/2018, l'ufficio ha risposto con il diniego dell'istanza. A seguito lo scrivente ha inoltrato a mezzo pec del 17/09/2018 e del 04/10/2018 nuova richiesta finalizzata a visionare il frazionamento in oggetto, senza ricevere risposta da parte dell'ufficio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI - BENE N° 1".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51



Si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esecuzione, come risultanti dal certificato ipotecario in atti e dalle ispezioni effettuate dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/08/2018:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Contratto condizionato di mutuo ipotecario
Iscritto a Velletri il 23/04/1971
Reg. gen. 5280 - Reg. part. 498
Importo: Lire 5.800.000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Contratto condizionato di mutuo ipotecario
Iscritto a Latina il 28/03/1991
Reg. gen. 7126 - Reg. part. 840
Importo: Lire 5.800.000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Latina il 04/06/2001
Reg. gen. 11950 - Reg. part. 8431
Quota: 1/1 per il diritto di PROPRIETA' in regime di BENE PERSONALE
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Latina il 05/03/2013
Reg. gen. 4748 - Reg. part. 918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura risultano:

- Ipoteca volontaria: € 35,00 (tassa ipotecaria fissa) x (n. 2 formalità) = € 70,00
- Sequestro: € 294,00
- Annotazione a trascrizione: € 294,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse formalità del paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse formalità del paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse formalità del paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Deriva dalla particella n. 29 a seguito di Aggiornamento n. 7571/02 per denuncia di fabbricato rurale mod. 29 prot. 9890/90.

Si intendono qui interamente riportate le stesse formalità del paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI - BENE N° 1".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

I beni oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Latina in zona "H-RURALE" di P.R.G..

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 09/08/2018 prot. n. 103786.

BENE N° 2 - TERRENO UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA - BENE N° 1".

BENE N° 3 - TERRENO UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA - BENE N° 1".

BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA - BENE N° 1".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBCATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Si intendono qui interamente riportate le stesse considerazioni del paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA - BENE N° 1".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Non sono presenti fabbricati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Non sono presenti fabbricati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

E' stata rilevata la presenza dei seguenti manufatti realizzati in assenza di atti autorizzativi, che dovranno essere rimossi:

- portico e tettoia con copertura parte in eternit ed ondulit e parte in lamiera, realizzati in aderenza al fabbricato magazzino edificato sulla particella n. 118 (rif. allegato grafico "Planimetria ubicativa fabbricati");
- baracche a carattere provvisorio con struttura leggera in pannelli di lamiera, ondulit e pvc in pessimo stato di conservazione.

Sul lotto è presente inoltre un piazzale con stradello di accesso dalla Via dell'Anello, per una superficie complessiva di circa 850 mq, realizzato con materiale granulare simile a fresatura d'asfalto, del quale si prevede la rimozione.

Il costo previsto per la rimozione di quanto sopra, con esclusione della rimozione del portico e della tettoia realizzati in aderenza al fabbricato magazzino per la cui stima si rimanda al successivo paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA - BENE N° 5", è pari a € 15.000,00 circa, comprensivo di oneri di sbancamento, trasporti e smaltimento rifiuti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Non sono presenti fabbricati.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

A seguito di accessi agli atti effettuati presso i competenti uffici del Comune di Latina, il sottoscritto relaziona quanto segue (rif. allegati "Planimetria ubicativa fabbricati" e "Rilievo fabbricati"):

- Edificio (A): fabbricato abitativo

Risulta essere stata inoltrata al Comune di Latina da parte del Sig. **** Omissis **** una "Richiesta di licenza per opera edilizia", prot. n. 28686 del 13/11/1970, per la realizzazione di opere di "Miglioramento fondiario per la costruzione di una casa colonica con sottostante magazzino per la custodia degli attrezzi agricoli".

In data 27/02/1971 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Latina l'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al progetto presentato in data 13/11/1970 prot. n. 28686, esaminato dalla Commissione Edilizia in data 13/02/1971, subordinatamente alla esibizione di atto d'obbligo di asservimento della superficie occorrente alla costruzione, nonché subordinatamente all'approvazione del progetto dei serizi igienici.

In data 17/05/1971, prot. n. 14901 del 22/05/1971, il Sig. **** Omissis **** ha presentato al Comune di Latina la seguente documentazione:



- atto d'obbligo a rogito Notaio Mario Giuseppe Corbò del 07/05/1971, rep. n. 93258, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 14/05/1971, ai nn. 6142/4788;
- schema fognature.

Dalla documentazione visionata dallo scrivente C.T.U. non risulta essere stato perfezionato l'iter autorizzativo dell'immobile con il rilascio della licenza edilizia.

L'immobile risulta pertanto privo del prescritto titolo abilitativo, né sono state rinvenute istanze di condono presentate o permessi in sanatoria rilasciati. Non risultano D.I.A. o S.C.I.A. presentate.

Si precisa inoltre che, rispetto al progetto del 13/11/1970 prot. n. 28686, l'immobile rilevato presenta:

- diversa destinazione d'uso del piano terra;
- modifiche alla distribuzione interna;
- modifiche di prospetto;
- realizzazione di un portico al piano terra lato ingresso e di n. 3 balconi al piano primo;
- incremento della superficie lorda del piano terra e del piano primo.

Il sottoscritto C.T.U. non ritiene possibile ottenere il permesso a costruire in sanatoria nell'ambito della presente procedura in quanto:

- non è possibile procedere ad accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non risultando l'immobile conforme alle vigenti normative urbanistiche, tenuto conto anche dei limiti imposti all'edificazione in zona agricola di cui alla L. R. 38 del 22/12/1999;
- non risultano istanze di condono presentate per l'immobile;
- non risulta dalla documentazione visionata la data di ultimazione dell'opera. Si precisa che, pur essendo stata presentata una denuncia di fabbricati rurali prot. n. 9890 del 19/01/1990 (Aggiornamento n. 7571/02), questa non consente, in assenza di dichiarazione nel Catasto Urbano, di valutare la consistenza delle opere all'epoca realizzate.

Non sono stati forniti né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile né il libretto di impianto.

Il sottoscritto C.T.U. non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m. e i., in quanto, ai fini dell'invio dello stesso alla Regione Lazio "Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo" con procedura telematica sul portale www.apelazio.enea.it, è obbligatoria l'allegazione del libretto di impianto completo del rapporto di efficienza energetica.

- Edificio (B): magazzino

Dalla documentazione visionata dallo scrivente C.T.U. non risultano presso il Comune di Latina atti autorizzativi per l'immobile in oggetto, né istanze di condono presentate o permessi in sanatoria rilasciati. Non risultano D.I.A. o S.C.I.A. presentate.

Il sottoscritto C.T.U. non ritiene possibile ottenere il permesso a costruire in sanatoria nell'ambito della presente procedura in quanto:

- non è possibile procedere ad accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non risultando l'immobile conforme alle vigenti normative urbanistiche, tenuto conto anche dei limiti imposti all'edificazione in zona agricola di cui alla L. R. 38 del 22/12/1999;
- non risultano istanze di condono presentate per l'immobile;
- non risulta dalla documentazione visionata la data di ultimazione dell'opera. Si precisa che, pur essendo stata presentata una denuncia di fabbricati rurali prot. n. 9890 del 19/01/1990 (Aggiornamento n. 7571/02), questa non consente, in assenza di dichiarazione nel Catasto Urbano, di valutare la consistenza delle opere all'epoca realizzate.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ha provveduto alla stima dei costi necessari alla demolizione degli immobili rilevati (Edificio (A) ed Edificio (B) con riferimento agli allegati "Planimetria ubicativa fabbricati" e "Rilievo fabbricati"), con contestuale aggiornamento del Catasto Terreni, valutati in € 110.000,00, comprensivi di oneri di demolizione, trasporti, smaltimento rifiuti e spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 51

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 10

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 29

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 30

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELL'ANELLO N. 432 - C.T. FG. 97 P.LLA 118 (EX P.LLA 29)

Non risultano vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore commerciale del lotto si è utilizzato il "metodo sintetico" assumendo come parametro tecnico il "mq di superficie catastale" e definendo il prezzo unitario medio del singolo terreno in funzione dei parametri specifici dello stesso: l'ubicazione con riferimento ai collegamenti con la rete di mobilità rurale, la localizzazione in termini di qualità paesistiche e ambientali, il dimensionamento rispetto alla media dei fondi nella zona di riferimento, le caratteristiche clivometriche, le condizioni del terreno (presenza o meno di coltivazioni e cura delle stesse; presenza pozzo; viabilità interna; ecc...).

Ai fini della determinazione del prezzo unitario medio si è proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare finalizzata a definire i parametri unitari e di superficie praticati nella zona, considerando anche il momento contingente del mercato immobiliare, mediante: analisi dei dati pubblicati in internet delle agenzie immobiliari locali; analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio; consultazione delle banche dati pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare; analisi dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Latina (rif. anno 2005).

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada dell'Anello n. 432 - C.T. Fg. 97 P.la 51
Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell'Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 5760; confinante con: particelle nn. 10, 29 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, particelle nn. 159, 172 del foglio 97 e distacco su Strada Dell'Anello, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.la 51, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. are 57 ca 60, Deduz. C5, R.D. Euro 176,70, R.A. Euro 72,88.

Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per la Provincia di Latina, Regione Agraria N. 6 Aprilia-Cisterna-Latina-Pontinia-Sabaudia (rif. anno 2005): Frutteto €/Ha 27.250,00 ---> €/mq 2,73



Coefficienti correttivi: UBICAZIONE: buona (+40%); LOCALIZZAZIONE: discreta (+30%); CONSISTENZA: tra 7000 e 5000 mq (+35%); CARATTERISTICHE CLIVIMETRICHE: tra 2% e 10% (+35%); STATO: buono (+40%)

Valore unitario del BENE N. 1: 7,64 €/mq

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 10
Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell’Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 19670; confinante con: particelle nn. 29, 51, 30 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, e particelle nn. 173, 44, 95, 76 del foglio 97, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 10, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. ha 1 are 96 ca 70, Deduz. C5, R.D. Euro 603,43, R.A. Euro 248,89.

Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per la Provincia di Latina, Regione Agraria N. 6 Aprilia-Cisterna-Latina-Pontinia-Sabaudia (rif. anno 2005): Frutteto €/Ha 27.250,00 ---> €/mq 2,73

Coefficienti correttivi: UBICAZIONE: buona (+40%); LOCALIZZAZIONE: discreta (+30%); CONSISTENZA: >10000 mq (+50%); CARATTERISTICHE CLIVIMETRICHE: tra 2% e 10% (+35%); STATO: buono (+40%)

Valore unitario del BENE N. 2: 8,05 €/mq

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 29
Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell’Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 12313; confinante con: particelle nn. 51, 10, 118 del foglio 97, facenti parte della medesima procedura esecutiva, particelle nn. 101, 119 del foglio 97 e distacco su Strada dell’Anello, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 29: Porz. AA, Qualità Frutteto, Classe 1, Sup. are 06 ca 82, Deduz. C5, R.D. Euro 20,92, R.A. Euro 8,63; Porz. AB, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. ha 1 are 16 ca 31, Deduz. C5, R.D. Euro 356,81, R.A. Euro 147,17.

Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per la Provincia di Latina, Regione Agraria N. 6 Aprilia-Cisterna-Latina-Pontinia-Sabaudia (rif. anno 2005): Frutteto €/Ha 27.250,00 ---> €/mq 2,73

Coefficienti correttivi: UBICAZIONE: buona (+40%); LOCALIZZAZIONE: discreta (+30%); CONSISTENZA: >10000 mq (+50%); CARATTERISTICHE CLIVIMETRICHE: tra 2% e 10% (+35%); STATO: buono (+40%)

Valore unitario del BENE N. 3: 8,05 €/mq

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 30
Terreno sito in Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell’Anello mediante il civico n. 432 per il tramite di altre particelle facenti parte della medesima procedura esecutiva, della superficie catastale di mq. 570; confinante con: particella n. 10 del foglio 97, facente parte della medesima procedura esecutiva, e particelle nn. 76, 182, 101 del foglio 97, salvo altri; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 30: Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo, Classe 1, Sup. are 04 ca 12, Deduz. A2;C5, R.D. Euro 7,43, R.A. Euro 3,19; Porz. AB, Qualità Frutteto irriguo, Classe U, Sup. are 00 ca 40, Deduz. A2;C5, R.D. Euro 1,07, R.A. Euro 0,51; Porz. AC, Qualità Frutteto, Classe 1, Sup. are 01 ca 18, Deduz. C5, R.D. Euro 3,62, R.A. Euro 1,49.

Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per la Provincia di Latina, Regione Agraria N. 6 Aprilia-Cisterna-Latina-Pontinia-Sabaudia (rif. anno 2005): Seminativo irriguo €/Ha 23.980,00 ---> €/mq 2,40



Coefficienti correttivi: UBICAZIONE: buona (+40%); LOCALIZZAZIONE: discreta (+30%); CONSISTENZA: < 1.000 mq (+0%); CARATTERISTICHE CLIVIMETRICHE: tra 2% e 10% (+35%); STATO: mediocre (+20%)

Valore unitario del BENE N. 4: 6,14 €/mq

- **Bene N° 5** – Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29)

Fabbricato rurale ubicato nel Comune di Latina, con accesso dalla Strada dell’Anello mediante il civico n. 432, costituito da un fabbricato abitativo e da un magazzino; confinante con: particella n. 29 del foglio 97, facente parte della medesima procedura esecutiva, particella n. 119 del foglio 97 e distacco su Strada dell’Anello, salvo altri; non regolare dal punto di vista edilizio/urbanistico; censito nel Catasto Terreni al Foglio 97, P.lla 118, Qualità Fabbricato rurale, Sup. are 10 ca 07.

Rimandando a quanto detto nel paragrafo “REGOLARITA’ EDILIZIA – BENE N° 5”, lo scrivente ha provveduto alla stima della sola particella di terreno su cui i fabbricati sono stati edificati.

L’importo delle spese necessarie alla demolizione delle opere e alla regolarizzazione urbanistico/catastale, già valutate nello stesso paragrafo “REGOLARITA’ EDILIZIA – BENE N° 5” della presente relazione, verrà detratto dal valore di stima totale del lotto.

Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per la Provincia di Latina, Regione Agraria N. 6 Aprilia-Cisterna-Latina-Pontinia-Sabaudia (rif. anno 2005): Seminativo €/Ha 14.170,00 ---> €/mq 1,42

Coefficienti correttivi: UBICAZIONE: buona (+40%); LOCALIZZAZIONE: discreta (+30%); CONSISTENZA: < 1.000 mq (+0%); CARATTERISTICHE CLIVIMETRICHE: tra 2% e 10% (+35%); STATO: medio (+30%)

Valore unitario del BENE N. 5: 3,34 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 51	5760,00 mq	7,64 €/mq	€ 44.006,40	100,00	€ 44.006,40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 10	19670,00 mq	8,05 €/mq	€ 158.343,50	100,00	€ 158.343,50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 29	12313,00 mq	8,05 €/mq	€ 99.119,65	100,00	€ 99.119,65
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg. 97 P.lla 30	570,00 mq	6,14 €/mq	€ 3.499,80	100,00	€ 3.499,80
Bene N° 5 - Fabbricato Rurale ubicato a Latina (LT) – Strada dell’Anello n. 432 – C.T. Fg 97 P.lla 118 (ex p.lla 29)	1007,00 mq	3,34 €/mq	€ 3.363,38	100,00	€ 3.363,38
				Valore di stima:	€ 308.332,73



Il Valore di stima al netto delle spese necessarie per la rimozione di quanto non autorizzato e per la regolarizzazione urbanistico-catastale, già descritte nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" della presente relazione, risulta:

Valore di stima del Lotto	€ 308.332,73
Spese necessarie per la rimozione di quanto non autorizzato e per la regolarizzazione urbanistico-catastale, a carico dell'aggiudicatario	€ 125.000,00
Valore finale di stima:	€ 183.332,73

Concludendo si fornisce il seguente prezzo a base d'asta:

PREZZO A BASE D'ASTA € 183.300,00
(Euro Centoottantatremilatrecento/00)

con arrotondamento per difetto del totale.

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 11/12/2018

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbali di sopralluogo
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure storiche catastali
- ✓ Planimetria del Lotto
- ✓ Planimetria ubicativa fabbricati
- ✓ Rilievo fabbricati
- ✓ Incongruenze rilevate rispetto alla mappa catastale
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Scrittura privata di affitto fondo rustico
- ✓ Nota di Trascrizione atto ultraventennale (Conservatoria dei RR.II. di Velletri nn. 12380/9122 del 15/11/1969)
- ✓ Nota di Trascrizione atto d'obbligo (Conservatoria dei RR.II. di Velletri nn. 6142/4788 del 14/05/1971)
- ✓ Iscrizione rinnovo ipoteca (Conservatoria dei RR.II. di Latina nn. 7126/840 del 28/03/1991)
- ✓ Raccomandate A/R di comunicazione inizio operazioni peritali con avvisi di ricevimento
- ✓ Istanza accesso atti Catasto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

