
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Merli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo	27
Parti Comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27

Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3.....	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali.....	37
Precisazioni.....	37
Patti.....	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 4.....	44
Descrizione.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	46
Titolarità.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	47

Confini	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	48
Consistenza	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	48
Cronistoria Dati Catastali	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	50
Dati Catastali	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	51
Precisazioni	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Patti	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Stato conservativo	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Parti Comuni	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	52
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	53
Caratteristiche costruttive prevalenti	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	53
Stato di occupazione	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	54

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	54
Provenienze Ventennali	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	56
Formalità pregiudizievoli	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	58
Normativa urbanistica	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	60
Regolarità edilizia	62
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	63
Vincoli od oneri condominiali	64
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	64
Lotto 5	65
Descrizione	66
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	66
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	66
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	67
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	68
Titolarità.....	68
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	68
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	69
Confini	69
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	69
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	69

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	69
Consistenza	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	70
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	70
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	70
Cronistoria Dati Catastali	71
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	71
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	72
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	73
Dati Catastali.....	73
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	73
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	75
Precisazioni	75
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	75
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	76
Patti	76
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	76
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	76
Stato conservativo.....	76
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	76
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	77
Parti Comuni.....	77
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	77
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	77
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	78

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	78
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	78
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	79
Stato di occupazione.....	79
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	79
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	79
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	79
Provenienze Ventennali.....	79
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	79
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	80
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	82
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	82
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	83
Normativa urbanistica.....	84
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	84
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	86
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	88
Regolarità edilizia.....	90
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	90
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	91
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	92
Vincoli od oneri condominiali	93
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc.....	93
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	93
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1.....	93
Lotto 6	94
Descrizione.....	95
Completezza documentazione ex art. 567.....	95

Titolarità.....	95
Confini.....	96
Consistenza.....	96
Cronistoria Dati Catastali.....	96
Dati Catastali.....	97
Precisazioni.....	98
Patti.....	98
Stato conservativo.....	98
Parti Comuni.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici.....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione.....	99
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli.....	100
Normativa urbanistica.....	100
Regolarità edilizia.....	103
Vincoli od oneri condominiali.....	104
Lotto 7.....	105
Descrizione.....	106
Completezza documentazione ex art. 567.....	106
Titolarità.....	106
Confini.....	107
Consistenza.....	107
Cronistoria Dati Catastali.....	107
Dati Catastali.....	108
Precisazioni.....	109
Patti.....	109
Stato conservativo.....	109
Parti Comuni.....	109
Servitù, censo, livello, usi civici.....	109
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	109
Stato di occupazione.....	110
Provenienze Ventennali.....	110
Formalità pregiudizievoli.....	111
Normativa urbanistica.....	111
Regolarità edilizia.....	113
Vincoli od oneri condominiali.....	113
Stima / Formazione lotti.....	114

Lotto 1	114
Lotto 2	116
Lotto 3	118
Lotto 4	119
Lotto 5	124
Lotto 6	128
Lotto 7	130
Riepilogo bando d'asta	134
Lotto 1	134
Lotto 2	135
Lotto 3	136
Lotto 4	138
Lotto 5	141
Lotto 6	146
Lotto 7	148
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2023 del R.G.E.....	150
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: 22.000,00	150
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.400,00	150
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.300,00	151
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	151
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 362.000,00	152
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 56.700,00	154
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 118.500,00	155
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	156
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 1, piano TERRA	156
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 2, piano TERRA	156
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 3, piano TERRA	156
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	157
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	157
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc	157
Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	158
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	158
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc	159
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc	159

In data 02/05/2024, il sottoscritto Geom. Merli Mirco, con studio in Via Mavigliano,27 - 04011 - Aprilia (LT), email geom.merli@gmail.com, PEC mirco.merli@geopec.it, Tel. 3297960881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 1, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.496724, 12.734649)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 2, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.496724, 12.734649)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 3, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.496857, 12.734633)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C. (Coord. Geografiche: 41.497011, 12.733953)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C. (Coord. Geografiche: 41.496135, 12.733276)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc (Coord. Geografiche: 41.499207, 12.738448)
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA (Coord. Geografiche: 41.498894, 12.737532)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.498513,12.737204)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc (Coord. Geografiche: 41.498741, 12.738271)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc (Coord. Geografiche: 41.493221, 12.747221)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 1, piano TERRA

DESCRIZIONE

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, disimpegno, il tutto in confine con via della Cooperativa, immobile distinto al sub 2, terreno agricolo part. 1161, salvo altri;

E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub. 1, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita Euro 216,91, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Custode delle chiavi: Sig. ****Omissis**** occupante senza titolo assieme alla propria famiglia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****
- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****Omissis****
- ****Omissis****
- ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile confina con:

subalterno 2 stessa particella, corte comune ai tutti i sub/strada della cooperativa, corte comune ai tutti i sub/lotto agricolo part.lla 60, lotto di terreno distinto alla part.lla 1161, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,80 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono derivanti dal rilievo effettuato in loco

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 19/12/1972	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 19/12/1972 al 21/10/1978	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 21/10/1978 al 05/06/2020	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0-0-0
Dal 17/06/2020 al 02/07/2020	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1160, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4

		Superficie catastale 94 mq Rendita € 216,91 Piano terra
Dal 21/09/2020 al 04/10/2024	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1160, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 94 mq Rendita € 216,91 Piano terra

La particella sulla quale sorge il fabbricato, deriva dalla particella n.1 del foglio 20 del Comune di Latina per frazionamento n.278 del 19/12/1972, il quale ha generato la particella n.61. L'edificazione della particella in questione ha portato molti anni dopo l'evento, al deposito del tipo mappale n. 45176.1/2020 del 05/06/2020, necessario all'inserimento in mappa del fabbricato ed al distacco della corte (sub 4), generando due particelle derivate, la 1160, passata al catasto fabbricati, e la 1161 per soppressione della ex 61.

Le intestazioni catastali corrispondono ai proprietari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	20	1160	1	2	A3	2	4	94 mq	216,91 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nei dati del pignoramento. L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti ed all'elaborato planimetrico (il sub.4 comune non ha planimetria essendo classificato come bene comune non censibile).

PRECISAZIONI

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

PATTI

Non sono stati rilevati contratti di locazione o patti di alcun genere.

Si rimanda alla successiva sezione "stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso, presenta uno stato di conservazione medio. L'interno dell'unità immobiliare, è stato ritinteggiato recentemente, mentre porte interne, portoncino d'ingresso ed infissi esterni sono di nuova fattura. Esternamente l'immobile presenta uno stato di conservazione in linea con la vetustà del fabbricato.

PARTI COMUNI

Proporzionale quota delle parti comuni, costituite da corte interna adibita a giardino comune (sub 4), per successione dal padre degli esecutati sig. ****Omissis****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. E' rifinito esternamente ad intonaco civile grezzo non tinteggiato, con evidenti tracce di umidità. Gli infissi esterni ed il portoncino blindato sono di recente fattura in pvc e vetrocamera. Esternamente, sono presenti delle persiane, delle quali alcune recenti in ferro, altre in alluminio anodizzato soggette ad evidente vetustà temporale.

Le pavimentazioni interne, sono in gres porcellanato e le pareti sono rifinite e tinteggiate di recente ed in parte piastrellate nell'angolo cottura e nei due wc, i quali presentano le dotazioni minime standard. Anche le porte interne sono di recente installazione, formate da bussole in legno tamburate a battente. Internamente, non si rilevano danni o risalite di umidità. Il fabbricato presenta una copertura piana non praticabile, con tegole portoghesi sugli aggetti di copertura alla pavimentazione esterna in cemento.

L'erogazione del servizio idrico è del tipo non potabile ed è assicurata da pozzo artesiano con autoclave, il quale fornisce acqua per usi domestici. I sistemi di riscaldamento sono assicurati da impianto splyt sistem, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata da scaldacqua elettrici. Non sono presenti sistemi di riscaldamento fissi (caldaia/radiatori).

L'esposizione prevalente è Sud Est. Altezza utile interna rilevata: 2,70 m.

L'area esterna, è comune ai tre immobili presenti sul lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dai signori ****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** assieme alla moglie, la sig.ra ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** ed alla figlia sig.ra ****Omissis****, nata a ****Omissis****, il ****Omissis****, che ne detengono le chiavi. In ordine al titolo di occupazione, non vi è alcun contratto di locazione e/o di comodato, o altro titolo equipollente.

L'occupazione avviene quindi senza titolo ma con corresponsione di una indennità di € 450,00, a valersi per i tre immobili oggetto di procedura, come dichiarato dagli occupanti in fase di sopralluogo e riportato nel relativo verbale redatto dal custode, l'Avv. ****Omissis****. A seguito dell'analisi di mercato effettuata in zona e considerate la posizione isolata dell'immobile, in zona rurale, e la vetustà del fabbricato, oltre allo stato di manutenzione, si ritiene adeguato un indennizzo pari ad € 320,00 per il solo interno 1 oggetto della presente.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2015 al 02/07/2020	****Omissis****	SENTENZA DI USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale ordinario di Latina	12/02/2015	1214/15	1679/15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	15/04/2015	7448	5567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/2020 al 19/02/2021	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Trapani	26/08/2020	16965	12158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2021 al 14/04/2021	****Omissis****	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERGIO BANDINI	19/02/2021	35.392	13.262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	19/02/2021	3918	2896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/04/2021 al 14/04/2022	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		ACQUISTA LUIGI	13/04/2021	5.397
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del Territorio di Latina	14/04/2021	8937
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della correttezza documentale, si fa presente che, la nota di trascrizione R.G. 6790, relativa all'atto di accettazione tacita di eredità presenta nel quadro C un errore di elencazione dei soggetti con relative quote. Non risulta nel quadro suddetto, l'erede ****Omissis**** con rispettiva quota di 1/6. Dai controlli effettuati, sia l'erede che la rispettiva quota, risultano menzionati nell'atto che ha originato la nota, pertanto l'errore di trascrizione non influenza la titolarità dell'immobile.

Le Particelle 1160/1-1160/2-1160/3 e 1161 risultano derivate dal frazionamento della ex particella 61 a sua volta pervenuta in virtù di sentenza del Tribunale di Latina, n. 860/15 per usucapione, contro Regione Lazio, a favore di ****Omissis****, in ragione di questa situazione non è stato possibile certificare l'intero periodo antecedente al ventennio. Il primo atto utile è per l'appunto la sentenza che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6

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

Contro ****Omissis****

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro ****Omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale.... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis (Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come l'immobile, possa essere soggetto, qualora legittimamente realizzato o legittimato tramite sanatoria, alle canoniche categorie di ristrutturazione ordinaria e straordinaria previste dal D.P.R. n. 380/2001, al di fuori dei cambi di destinazione d'uso.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptpr;

TAVOLA B - Non ricadente in aree di tutela.

TAVOLA C - Sistema agrario a carattere permanente

Articolo 26 Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.
2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata antecedentemente al 1965, è stato edificato senza titolo edilizio ed in quanto esterno ai nuclei abitati, essendo stato edificato antecedentemente alla data 1/9/1967, rientra a pieno titolo nella cosiddetta Legge Ponte 765/1967 e quindi anche se non sono emersi titoli dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, è da considerarsi legittima. Lo scrivente tramite accesso presso l'ufficio tecnico, ne ha rilevata l'esistenza alla data del 14/12/1965, per mezzo di aerofoto. Non sono emerse ulteriori rilevanze di pratiche urbanistiche successive all'epoca di costruzione, e risulta pienamente conforme alla planimetria catastale in atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Trattandosi di immobile ante 67, si è provveduto a visionare l'accatastamento in atti, riscontrandone la piena corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

L'immobile è dotato di certificazione APE in corso di validità, depositata presso il sistema APE Lazio Protocollo n.160228 del 19/02/2021. Classe energetica: C

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 2, piano TERRA

DESCRIZIONE

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, il tutto in confine con lotto agricolo p.lla 60,immobile distinto al sub 1, immobile distinto al sub.3, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub. 2, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 2, Rendita Euro 108,46, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Custode delle chiavi: Sig. ****Omissis****occupante senza titolo assieme alla propria famiglia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****
- ****Omissis****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ****Omissis****
- ****Omissis****
- ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile confina con:

Immobile distinto al sub.3, immobile distinto al sub.1, lotto di terreno distinto alla part.lla 60, Immobile distinto al sub1; salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono derivanti dal rilievo effettuato in loco

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 19/12/1972	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 19/12/1972 al 21/10/1978	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 21/10/1978 al 16/01/2015	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 16/01/2015 al 17/06/2020	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1160, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 108,46 Piano terra
Dal 03/08/2020 al 04/10/2024	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1160, Sub. 2, Zc. 2

	Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 108,46 Piano terra
--	---

La particella sulla quale sorge il fabbricato, deriva dalla particella n.1 del foglio 20 del Comune di Latina per frazionamento n.278 del 19/12/1972, il quale ha generato la particella n.61. L'edificazione della particella in questione ha portato molti anni dopo l'evento, al deposito del tipo mappale n. 45176.1/2020 del 05/06/2020, necessario all'inserimento in mappa del fabbricato ed al distacco della corte (sub 4), generando due particelle derivate, la 1160, passata al catasto fabbricati, e la 1161 per soppressione della ex 61.

Le intestazioni catastali corrispondono ai proprietari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1160	2	2	A3	2	2	49 mq	108,46 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nei dati del pignoramento. L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti ed all'elaborato planimetrico (il sub.4 comune non ha planimetria essendo classificato come bene comune non censibile).

PRECISAZIONI

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

L'immobile è dotato di certificazione APE in corso di validità, depositata presso il sistema APE Lazio Protocollo n. 534500 del 18/06/2020. Classe energetica: C

PATTI

Non sono stati rilevati contratti di locazione o patti di alcun genere. Si rimanda alla successiva sezione "stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso, presenta uno stato di conservazione medio. L'interno dell'unità immobiliare, è stato tinteggiato recentemente, mentre porte interne, portoncino d'ingresso ed infissi esterni sono di nuova fattura. Esternamente l'immobile presenta uno stato di conservazione in linea con la vetustà del fabbricato.

PARTI COMUNI

Proporzionale quota delle parti comuni, costituite da corte interna adibita a giardino comune (sub 4), per successione dal padre degli esecutati sig. ****Omissis****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. È rifinito esternamente ad intonaco civile grezzo non tinteggiato, con evidenti tracce di umidità. Gli infissi esterni ed il portoncino blindato sono di recente fattura in pvc e vetrocamera. Esternamente, sono presenti delle persiane, delle quali alcune recenti in ferro, altre in alluminio anodizzato soggette ad evidente vetustà temporale.

Le pavimentazioni interne, sono in gres porcellanato e le pareti sono rifinite e tinteggiate di recente ed in parte piastrellate nell'angolo cottura e nei due wc, i quali presentano le dotazioni minime standard. Anche le porte interne sono di recente installazione, formate da bussole in legno tamburate a battente. Internamente, non si rilevano danni o risalite di umidità. Il fabbricato presenta una copertura piana non praticabile, con tegole portoghesi sugli aggetti di copertura alla pavimentazione esterna in cemento.

L'erogazione del servizio idrico è del tipo non potabile ed è assicurata da pozzo artesiano con autoclave, il quale fornisce acqua per usi domestici. I sistemi di riscaldamento sono assicurati da impianto splyt sistem, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata da scaldacqua elettrici. Non sono presenti sistemi di riscaldamento fissi (caldaia/radiatori). L'impianto elettrico è di classica realizzazione, ovvero sotto traccia con alimentazione 3 KW per uso domestico residenziale, ma risulta privo di quadro elettrico come prescritto dalle norme vigenti. Risulta dotato di un solo interruttore differenziale. Non si rileva impianto citofonico.

L'esposizione prevalente è Est. Altezza utile interna rilevata: 2,70 m.

L'area esterna, è comune ai tre immobili presenti sul lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dai signori ****Omissis****, nato a ****Omissis****, il ****Omissis**** assieme alla moglie, la sig.ra ****Omissis****, nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** ed alla figlia sig.ra ****Omissis****, nata a ****Omissis****, il ****Omissis****, che ne detengono le chiavi. In ordine al titolo di occupazione, non vi è alcun contratto di locazione e/o di comodato, o altro titolo equipollente.

L'occupazione avviene quindi senza titolo ma con corresponsione di una indennità di € 450,00, a valersi per i tre immobili oggetto di procedura, come dichiarato dagli occupanti in fase di sopralluogo e riportato nel relativo verbale redatto dal custode, l'Avv. ****Omissis****.

A seguito dell'analisi di mercato effettuata in zona e considerate la posizione isolata dell'immobile, in zona rurale, e la vetustà del fabbricato, oltre allo stato di manutenzione, si ritiene adeguato un indennizzo pari ad € 180,00 per il solo interno 2 oggetto della presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2015 al 02/07/2020	****Omissis****	SENTENZA DI USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale ordinario di Latina	12/02/2015	1214/15	1679/15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	15/04/2015	7448	5567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/2020 al 19/02/2021	****Omissis****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Trapani	26/08/2020	16965	12158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2021 al 14/04/2021	****Omissis****	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERGIO BANDINI	19/02/2021	35.392	13.262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	19/02/2021	3918	2896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/04/2021 al 14/04/2022	****Omissis****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACQUISTA LUIGI	13/04/2021	5.397	3.093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	14/04/2021	8937	6790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della correttezza documentale, si fa presente che, la nota di trascrizione R.G. 6790, relativa all'atto di accettazione tacita di eredità presenta nel quadro C un errore di elencazione dei soggetti con relative quote. Non risulta nel quadro suddetto, l'erede ****Omissis**** con rispettiva quota di 1/6. Dai controlli effettuati, sia l'erede che la rispettiva quota, risultano menzionati nell'atto che ha originato la nota, pertanto l'errore di trascrizione non influenza la titolarità dell'immobile.

Le Particelle 1160/1-1160/2-1160/3 e 1161 risultano derivate dal frazionamento della ex particella 61 a sua volta pervenuta in virtù di sentenza del Tribunale di Latina, n. 860/15 per usucapione, contro Regione Lazio, a favore di ****Omissis****, in ragione di questa situazione non è stato possibile certificare l'intero periodo antecedente al ventennio. Il primo atto utile è per l'appunto la sentenza che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023

NORMATIVA URBANISTICA

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis (Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non

contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come l'immobile, possa essere soggetto, qualora legittimamente realizzato o legittimato tramite sanatoria, alle canoniche categorie di ristrutturazione ordinaria e straordinaria previste dal D.P.R. n. 380/2001, al di fuori dei cambi di destinazione d'uso.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp;

TAVOLA B - Non ricadente in aree di tutela.

TAVOLA C - Sistema agrario a carattere permanente

Articolo 26 Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali.
2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata antecedentemente al 1965, è stato edificato senza titolo edilizio ed in quanto esterno ai nuclei abitati, essendo stato edificato antecedentemente alla data 1/9/1967, rientra a pieno titolo nella cosiddetta Legge Ponte 765/1967 e quindi anche se non sono emersi titoli dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, è da considerarsi legittima. Lo scrivente tramite accesso presso l'ufficio tecnico, ne ha rilevata l'esistenza alla data del 14/12/1965, per mezzo di aerofoto. Non sono emerse ulteriori rilevanzze di pratiche urbanistiche successive all'epoca di costruzione, e risulta pienamente conforme alla planimetria catastale in atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



Trattandosi di immobile ante 67, si è provveduto a visionare l'accatastamento in atti, riscontrandone la piena corrispondenza con lo stato dei luoghi.



Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

L'immobile è dotato di certificazione APE in corso di validità, depositata presso il sistema APE Lazio Protocollo 160252 del 19/02/2021. Classe energetica: C



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 3, piano TERRA

DESCRIZIONE

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: magazzino posto al piano terra, confinante con lotto agricolo p.lla 60,lotto agricolo p.lla 1161 immobile distinto al sub 2, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub.3, z. c. 2, categoria C/2, classe 2,consistenza 38 mq, rendita Euro 35,33, strada della Cooperativa n. 892, piano T.

La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Custode delle chiavi: Sig. ****Omissis**** occupante senza titolo assieme alla propria famiglia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile confina con:

lotto agricolo p.lla 60, immobile distinto al sub 2, lotto agricolo part.lla 60, lotto agricolo p.lla 1161;
salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	38,00 mq	46,30 mq	1	46,30 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				46,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono derivanti dal rilievo effettuato in loco

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 19/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 19/12/1972 al 21/10/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 21/10/1978 al 16/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 16/01/2015 al 17/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1160, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq

		Superficie catastale 46 mq Rendita € 35,33 Piano terra
Dal 03/08/2020 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1160, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 35,33 Piano terra

La particella sulla quale sorge il fabbricato, deriva dalla particella n.1 del foglio 20 del Comune di Latina per frazionamento n.278 del 19/12/1972, il quale ha generato la particella n.61. L'edificazione della particella in questione ha portato molti anni dopo l'evento, al deposito del tipo mappale n. 45176.1/2020 del 05/06/2020, necessario all'inserimento in mappa del fabbricato ed al distacco della corte (sub 4), generando due particelle derivate, la 1160, passata al catasto fabbricati, e la 1161 per soppressione della ex 61.

Le intestazioni catastali corrispondono ai proprietari reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1160	3	2	C2	2	38 mq	46 mq	35,33 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nei dati del pignoramento. L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti ed all'elaborato planimetrico (il sub.4 comune non ha planimetria essendo classificato come bene comune non censibile).

PRECISAZIONI

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

PATTI

Non sono stati rilevati contratti di locazione o patti di alcun genere. Si rimanda alla successiva sezione "stato di occupazione dell'immobile"

L'immobile nel suo complesso, presenta uno stato di conservazione medio.

PARTI COMUNI

Proporzionale quota delle parti comuni, costituite da corte interna adibita a giardino comune (sub 4), per successione dal padre degli esecutati sig. ****Omissis****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. È rifinito esternamente ad intonaco civile grezzo non tinteggiato, con evidenti tracce di umidità. L'accesso avviene attraverso un portoncino in metallo. Le pavimentazioni interne, sono in cemento. Le pareti non sono rifinite. Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

L'esposizione prevalente è Ovest. Altezza utile interna rilevata: 2,70 m.

L'area esterna, è comune ai tre immobili presenti sul lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis **** assieme alla moglie, la sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed alla figlia sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che ne detengono le chiavi. In ordine al titolo di occupazione, non vi è alcun contratto di locazione e/o di comodato, o altro titolo equipollente. L'occupazione avviene quindi senza titolo ma con corresponsione di una indennità di € 450,00, a valersi per i tre immobili oggetto di procedura, come dichiarato dagli occupanti in fase di sopralluogo e riportato nel relativo verbale redatto dal custode, l'Avv. **** Omissis ****. A seguito dell'analisi di mercato effettuata in zona e considerate la posizione isolata dell'immobile, in zona rurale, e la vetustà del fabbricato, oltre allo stato di manutenzione, si ritiene adeguato un indennizzo pari ad € 100,00 per il solo interno 3 oggetto della presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2015 al 02/07/2020	**** Omissis ****	SENTENZA DI USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale ordinario di Latina	12/02/2015	1214/15	1679/15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio di Latina	15/04/2015	7448	5567
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/2020 al 19/02/2021	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/2015		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Trapani	26/08/2020	16965	12158
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2021 al 14/04/2021	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERGIO BANDINI	19/02/2021	35.392	13.262
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	19/02/2021	3918	2896
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2021 al 14/04/2022	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACQUISTA LUIGI	13/04/2021	5.397	3.093
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	14/04/2021	8937	6790
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®		
-------------------	--	--	-------------------	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della correttezza documentale, si fa presente che, la nota di trascrizione R.G. 6790, relativa all'atto di accettazione tacita di eredità presenta nel quadro C un errore di elencazione dei soggetti con relative quote. Non risulta nel quadro suddetto, l'erede **** Omissis **** con rispettiva quota di 1/6. Dai controlli effettuati, sia l'erede che la rispettiva quota, risultano menzionati nell'atto che ha originato la nota, pertanto l'errore di trascrizione non influenza la titolarità dell'immobile.

Le Particelle 1160/1-1160/2-1160/3 e 1161 risultano derivate dal frazionamento della ex particella 61 a sua volta pervenuta in virtù di sentenza del Tribunale di Latina, n. 860/15 per usucapione, contro Regione Lazio, a favore di **** Omissis ****, in ragione di questa situazione non è stato possibile certificare l'intero periodo antecedente al ventennio. Il primo atto utile è per l'appunto la sentenza che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono

sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come l'immobile, possa essere soggetto, qualora legittimamente realizzato o legittimato tramite sanatoria, alle canoniche categorie di ristrutturazione ordinaria e straordinaria previste dal D.P.R. n. 380/2001, al di fuori dei cambi di destinazione d'uso.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp;

TAVOLA B - Non ricadente in aree di tutela.

TAVOLA C - Sistema agrario a carattere permanente

Articolo 26 Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.

2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAR sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata antecedentemente al 1965, è stato edificato senza titolo edilizio ed in quanto esterno ai nuclei abitati, essendo stato edificato antecedentemente alla data 1/9/1967, rientra a pieno titolo nella cosiddetta Legge Ponte 765/1967 e quindi anche se non sono emersi titoli dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale, è da considerarsi legittima. Lo scrivente tramite accesso presso l'ufficio tecnico, ne ha rilevata l'esistenza alla data del 14/12/1965, per mezzo di aerofoto. Non sono emerse ulteriori rilevanzze di pratiche urbanistiche successive all'epoca di costruzione, e risulta pienamente conforme alla planimetria catastale in atti.

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.

Trattandosi di immobile ante 67, si è provveduto a visionare l'accatastamento in atti, riscontrandone la piena corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

L'immobile non è soggetto agli obblighi relativi alla certificazione energetica degli edifici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. È riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1161, qualità seminativo, classe 4, superficie 1Ha 25 are 29 centiare, R.D. € 97,71, R.A. € 97,06. Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella piena disponibilità dei debitori eseguiti e degli altri comproprietari.

Presso l'immobile oggetto di esecuzione è stato eseguito il primo accesso in data 02.09.2024

BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 62, qualità vigneto, classe 1, superficie 1Ha 31 are 80 centiare, R.D. € 439,73, R.A. € 136,14. Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella piena disponibilità dei debitori eseguiti e degli altri comproprietari.

Presso l'immobile oggetto di esecuzione è stato eseguito il primo accesso in data 02.09.2024

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il lotto confina con:

terreno agricolo part.lla 60, Strada della Cooperativa e con parte del terreno agricolo part.lla 62, terreno agricolo part.lla 62, terreno agricolo part.lla 60, salvo altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il lotto confina con:

terreno agricolo part.lla 1161, Strada della Cooperativa, terreno agricolo part.lle 99 e 100 del foglio 19, terreno agricolo part.lla 1161, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12.366,70 mq	12.529,00 mq	1	12.529,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12.529,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12.529,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12523,00 mq	13180,00 mq	1	13180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13180,00 mq		

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1972 al 21/10/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 21/10/1978 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 21/10/1978 al 05/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 16/01/2015 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1161 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-25-29 Reddito dominicale € 97,71 Reddito agrario € 97,06

Come è possibile notare dalla cronistoria, la particella oggetto di esecuzione, deriva attraverso numerosi frazionamenti, da una particella di ben più vaste dimensioni (la ex particella n.1). Nella sua conformazione attuale, è giunta dalla ex particella n. 61 attraverso il Tipo Mappale del 05/06/2020 Pratica n. LT0045176 in atti dal 05/06/2020 presentato il 03/06/2020 (n. 45176.1/2020), il cui scopo è stato quello di staccare dalla particella suddetta, la particella n. 1160 del catasto fabbricati. Attraverso tale procedura è stata attribuita alla particella residua, l'attuale denominazione al catasto terreni ovvero n. 1161 per soppressione della ex 61.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 19/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 19/12/1972 al 06/02/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 62 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 439,73 Reddito agrario € 136,14

Dal 06/02/1973 al 16/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 62 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 102,78 Reddito agrario € 102,10
Dal 16/01/2015 al 23/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1-31-80 Reddito dominicale € 439,73 Reddito agrario € 136,14

Come è possibile notare dalla cronistoria, la particella oggetto di esecuzione, deriva da una particella di ben più vaste dimensioni (la ex particella n.1) attraverso il FRAZIONAMENTO del 19/12/1972 in atti dal 30/11/1978 (n. 278). Ha subito inoltre una variazione colturale presso il catasto terreni su richiesta di parte, da Seminativo a Vigneto tramite TABELLA DI VARIAZIONE del 11/04/1992 Pratica n. 130713 in atti dal 04/04/2003(n. 11470.1/1992).

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	1161				Seminativo	4	1-25-29 mq	97,71 €	97,06 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, in quanto il confine con la particella 62 non risulta materializzato in loco. Dalla continuità strutturale delle serre presenti sui due lotti, si evince chiaramente una unione materiale degli stessi per consentirne un migliore sfruttamento. Catastalmente tuttavia, restano due lotti distinti e pertanto si dichiara la corrispondenza dei dati attuali con quanto presente nel pignoramento.

Il lotto risulta abbandonato all'incuria, pertanto non è possibile stabilire corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
20	62				Vigneto	1	1-31-80 mq	493,73 €	136,14 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, in quanto il confine con la particella 1161 non risulta materializzato in loco. Dalla continuità strutturale delle serre presenti sui due lotti, si evince chiaramente una unione materiale degli stessi per consentirne un migliore sfruttamento. Catastalmente tuttavia, restano due lotti distinti e pertanto si dichiara la corrispondenza dei dati attuali con quanto presente nel pignoramento. Il lotto risulta abbandonato all'incuria, e privo di colture, pertanto è impossibile stabilire se vi sia corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Sul lotto oggetto di esecuzione, risulta essere stato realizzato un magazzino senza titolo edilizio. Si rimanda alla sezione apposita per le valutazioni urbanistiche di rito.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il lotto risulta attualmente inutilizzato.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono stati rilevati patti di alcun genere. L'immobile risulta nella disponibilità dei proprietari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono stati rilevati patti di alcun genere. L'immobile risulta nella disponibilità dei proprietari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il lotto risulta incolto ed abbandonato alle incurie del tempo. La mancata presenza del pozzo artesiano, lo rende non idoneo all'impianto di colture. Sul lotto insistono delle serre non autorizzate ed abbandonate da molto tempo. E' presente un impianto di irrigazione, il quale prelevava l'acqua attraverso il pozzo artesiano attualmente a servizio della sola particella 1160. Il prelievo per l'irrigazione, limiterebbe la fruizione del servizio idrico all'abitazione. Si rende necessaria quindi l'escavazione di un nuovo pozzo artesiano.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il lotto risulta incolto ed abbandonato alle incurie del tempo. La mancata presenza del pozzo artesiano, lo rende non idoneo all'impianto di colture. Sul lotto insistono delle serre non autorizzate ed abbandonate da molto tempo. E' presente un impianto di irrigazione, il quale prelevava l'acqua attraverso il pozzo artesiano attualmente a servizio della sola particella 1160. Il prelievo per l'irrigazione, limiterebbe la fruizione del servizio idrico all'abitazione. Si rende necessaria quindi l'escavazione di un nuovo pozzo artesiano.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono presenti parti comuni. Trattasi di lotto di terreno agricolo ad uso esclusivo dei proprietari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono presenti parti comuni. Trattasi di lotto di terreno agricolo ad uso esclusivo dei proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici. Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega, non è stata eseguita la verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 (uso civico) e pertanto non se ne riscontra la presenza.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il lotto risulta parzialmente gravato da una servitù di passaggio delle linee elettriche aeree a 380 KV da parte di Enel s.p.a. per mezzo di apposito decreto di asservimento che si allega, n. 12227 emesso dalla Prefettura di Latina il 14/01/1980, registrato presso la conservatoria dei registri immobiliari di Latina al R.G. n. 1041 e R.P. n. 904 il 22/01/1980, gravante su una superficie di asservimento pari a 4.960 mq per una lunghezza di percorrenza dei cavi pari a 124 metri lineari. L'atto di asservimento, non snatura la vocazione agricola del lotto, e pertanto consente lo sfruttamento colturale dello stesso, con particolare attenzione al distacco in altezza tra le specie arboree impiantate ed i cavi elettrici. Sulla scorta quindi delle tipologie colturali prevalenti nell'area (vigneto, oliveto, kiwi), la servitù in questione è da ritenersi ininfluenza sul valore del lotto stesso; in fase di valutazione, verrà presa in considerazione la sola rivalutazione della somma pagata da Enel all'allora proprietario sig **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, corrisposta a titolo di indennizzo sulla base della perizia dell'UTE pari a lire 780.000, onde tutelare il futuro acquirente.

Non si riscontrano ulteriori gravami quali censo e/o livello.

Non si riscontrano inoltre Usi civici in quanto, come attestato dai certificati di destinazione urbanistica allegati, l'area non è stata sottoposta alla procedura di verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il terreno agricolo oggetto di esecuzione, presenta una Superficie agricola utilizzata pari a 12.366,70 destinata a seminativo. Il lotto è privo di colture e presenta forma regolare con accesso dalla sede stradale poderali di Via della Cooperativa. Si presenta inoltre pianeggiante. Presenta un'altezza sul livello del mare pari circa a 16.42 metri. Risulta attualmente privo della completa recinzione. Si riscontra in effetti la presenza dei soli pali in cemento prefabbricato, privi della rete metallica. Sono presenti sul lotto delle serre per agricoltura del tipo "E", ovvero serre a tunnel multiplo con strutture portanti formate da centine ad arco in acciaio e pali in legno infissi

nel terreno prive di fondazione e opere murarie. Copertura con telo in film plastico attualmente divelto o danneggiato. E' presente impianto di irrigazione ormai in disuso da anni, proveniente dal pozzo artesiano presente sulla particella 1160, ma attualmente dismesso e distaccato dal pozzo stesso.

Sul lotto è presente un sesto d'impianto formato da palificazioni posizionate in senso perpendicolare alla strada di accesso, privo di colture produttive.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il terreno agricolo oggetto di esecuzione, presenta una Superficie agricola utilizzata pari a 12523,00 mq destinata a vigneto, ma utilizzata in passato per la produzione di kiwi. Il lotto è attualmente privo di colture e presenta forma regolare con accesso dalla sede stradale poderale di Via della Cooperativa. Si presenta inoltre pianeggiante. Presenta un'altezza sul livello del mare pari circa a 16.42 metri. Risulta attualmente privo della completa recinzione. Si riscontra in effetti la presenza dei soli pali in cemento prefabbricato, privi della rete metallica. Sono presnti sul lotto delle serre per agricoltura del tipo "E", ovvero serre a tunnel multiplo con strutture portanti formate da centine ad arco in acciaio e pali in legno infissi nel terreno prive di fondazione e opere murarie. Copertura con telo in film plastico attualmente divelto o danneggiato. E' presente impianto di irrigazione ormai in disuso da anni, proveniente dal pozzo artesiano presente sulla particella 1160, ma attualmente dismesso e distaccato dal pozzo stesso. Sul lotto è presente un sesto d'impianto formato da palificazioni posizionate in senso perpendicolare alla strada di accesso, privo di colture produttive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il terreno si presenta nelle disponibilità dei debitori esegutati e dei relativi comproprietari non esegutati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Il terreno si presenta nelle disponibilità dei debitori esegutati e dei relativi comproprietari non esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2015 al 05/06/2020	**** Omissis ****	SENTENZA DI USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale ordinario di Latina	12/02/2015	1214/15	1679/15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	15/04/2015	7448	5567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2015	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERGIO BANDINI	20/11/2015	35392	13262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	19/02/2021	3918	2896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	02/07/2020	206729	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Trapani	26/08/2020	16965	12158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2021	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACQUISTA LUIGI	13/04/2021	5397	3093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	14/04/2021	16965	6790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 16/01/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESCE NICOLA sede APRILIA	06/02/1973	92762	3004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma	03/03/1973	10241	1265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2015	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SERGIO BANDINI	20/11/2015	35392	13262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	19/02/2021	3918	2896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		****Omissis****	02/07/2020	206729	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Trapani	26/08/2020	16965	12158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/04/2021	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ACQUISTA LUIGI	13/04/2021	5397	3093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	14/04/2021	16965	6790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla provenienza del ****Omissis****, riferibile all'atto Rep. 92762 rogato dal Notaio Pesce Dr. Nicola di Aprilia il 6/2/1973, nella relazione notarile, non si menziona la data ed il registro particolare di trascrizione eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma. Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati di registrazione tramite apposita visura con richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Latina che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come il lotto, possa essere soggetto, all'edificazione di costruzioni connesse all'uso di aziende agricole.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp;

TAVOLA B - Non ricadente in aree di tutela.

TAVOLA C - Sistema agrario a carattere permanente- interessata da fascia di distacco del tracciato di viabilità antica 50 metri

NTA al PTPR - Articolo 26 Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.
2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come il lotto, possa essere soggetto, all'edificazione di costruzioni connesse all'uso di aziende agricole.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptptr;

TAVOLA B - Aree archeologiche - protezione ambiti di interesse archeologico

TAVOLA C - Nulla

Articolo 26 Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali.
2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

La particella è parzialmente interessata da vincolo di natura archeologica. E' sottoposta quindi, per la superficie interessata dal vincolo, ai dettami dell'articolo 42 delle norme tecniche di attuazione al Ptp Lazio, il quale regola i meccanismi di protezione delle zone di interesse archeologico. Tale vincolo, non limita la vocazione agricola del lotto, ma ne limita la capacità edificatoria a carattere rurale, anche alla luce della presenza combinata tra il vincolo e la servitù delle linee aeree. L'art. in questione, oltre a prevedere la richiesta preliminare di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei beni culturali, per nuove costruzioni, ristrutturazioni che implicano demolizione e ricostruzione, movimenti terra, vincola la stessa al preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi: l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico. E' obbligatorio mantenere una fascia inedificabile dai singoli beni archeologici da recepire da parte della Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di Stato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Sul lotto è presente un immobile in stato di abbandono utilizzato come magazzino agricolo di circa 40 mq edificato in assenza di titolo edilizio. A tal uopo, si terrà conto dei costi di demolizione e smaltimento in fase di stima del bene.

Risultano presenti delle serre realizzate con pali in legno e profili curvi in metallo atti al tensionamento del film di copertura, in continuità con quelle presenti sul lotto 62 attiguo, prive di fondazioni stabili e quindi collocabili nel campo dell'edilizia libera. Tuttavia, come previsto dall'art.2 comma 3 bis della L.R. Lazio n. 34/96 come modificata dalla L.R. n. 39/99 "La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di

fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al sindaco, corredata della documentazione di cui all'articolo 5, comma 2".

Dalla visione della tavola C allegata al PTPR della Regione Lazio, è emersa la presenza di un vincolo di natura archeologia relativo ad una fascia di rispetto di m. 50 dal tracciato di viabilità antica. La fascia interessa circa la metà del lotto.

Le serre costruite non inficiano sul vincolo. Essendo prive di fondazioni stabili ed opere murarie, non hanno richiesto scavi o sbancamenti al suolo e non alterano l'assetto idrogeologico del territorio.(art. 149 del codice dei beni culturali: Interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica... interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio").

Trattandosi di le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, poste in edilizia libera dal d.p.r. 380/2001, la loro realizzazione non comporta alterazione permanente dello stato dei luoghi ovvero non comporta una modifica funzionale e permanente di un area in quanto non contraddice e non impedisce definitivamente la vocazione agricola impressa dallo strumento urbanistico, non comportando un notevole incremento del carico urbanistico. L'esclusione dall'obbligo di relazione paesaggistica è sancita dal DPR 31/2017 l. A19 dell'allegato A.

E' pacifico quindi far osservare che non avendo lo scrivente rilevato alcuna comunicazione presso gli uffici comunali competenti, le serre siano solo da legittimare per mezzo della comunicazione di presa d'atto prevista dalla norma regionale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

All'interno del lotto non sono presenti edifici soggetti ad obbligo di certificazione energetica.

Non si è riscontrata la presenza di impianti soggetti ad obbligo di certificazione di conformità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Risultano presenti delle serre realizzate con pali in legno e profili curvi in metallo atti al tensionamento del film di copertura, in continuità con quelle presenti sul lotto 1161 attiguo, prive di fondazioni stabili e quindi collocabili nel campo dell'edilizia libera. Tuttavia, come previsto dall'art.2 comma 3 bis della L.R. Lazio n. 34/96 come modificata dalla L.R. n. 39/99 "La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al sindaco, corredata della documentazione di cui all'articolo 5, comma 2". Dalla visione della tavola B allegata al PTPR della Regione Lazio, è emersa la presenza di un vincolo di natura archeologia relativo alla protezione ambiti di interesse archeologico. Le serre costruite non inficiano sul vincolo. Essendo prive di fondazioni stabili ed opere murarie, non hanno richiesto scavi o sbancamenti al suolo e non alterano l'assetto idrogeologico del territorio.(art. 149 del codice dei beni culturali: Interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica... interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio").

Trattandosi di le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, poste in edilizia libera dal d.p.r. 380/2001, la loro realizzazione non comporta alterazione permanente dello stato dei luoghi ovvero non comporta una modifica funzionale e permanente di un'area in quanto non contraddice e non impedisce definitivamente la vocazione agricola impressa dallo strumento urbanistico, non comportando un notevole incremento del carico urbanistico. L'esclusione dall'obbligo di relazione paesaggistica è sancita dal DPR 31/2017 l. A19 dell'allegato A.

E' pacifico quindi far osservare che non avendo lo scrivente rilevato alcuna comunicazione presso gli uffici comunali competenti, le serre siano solo da legittimare per mezzo della comunicazione di presa d'atto prevista dalla norma regionale.

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.

Trattasi di terreno agricolo. Le strutture presenti sul lotto non rientrano nell'obbligo di redazione dell'ape.

Non sono presenti impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Trattasi di terreno agricolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc
- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 54, qualità frutteto classe 2 superficie 36 are, R.D. € 88,50, R.A. € 35,33 e vigneto classe 1, superficie 50 are 30 centiare, R.D. € 167,82, R.A. € 51,96. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto con serre in stato di abbandono. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Presso l'immobile oggetto di esecuzione è stato eseguito il primo accesso in data 02.09.2024

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBIcato A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, Strada della Cooperativa s.n.c.e precisamente:

- Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 118,00, attualmente adibito a rimessa agricola, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata, al foglio 20, part.lla 1041 sub.2, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00;

- Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 8,00, attualmente adibito a magazzino, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.3, graffato con i subb. 2 e 4, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00.

- Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 33,10, attualmente adibito a magazzino, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata, al foglio 20, part.lla 1041 sub.4, graffato con i subb. 2 e 3, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00.

La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona.

L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co. tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Presso l'immobile è stato eseguito sopralluogo in data 02.09.2024.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, via Corsira n. 567-571 e precisamente:

Abitazione unifamiliare elevantesi su due livelli, collegati da scala interna così disposta:

Al piano terra, composta da portico, ingresso, scala, soggiorno, cucina, studio, bagno, disimpegno, camera da letto;

Al piano primo, composta da vano scala, ingresso, bagno, cucina, soggiorno, 2 terrazzi, wc, 4 camere da letto, disimpegno, bagno, 2 balconi.

È distinta al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata, al foglio 20, part.lla 1041 sub.10, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale 333,00 mq (escluse aree scoperte 316,00 mq) rendita catastale € 1.080,69, via Corsira n. 567-571 Piano T-1. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Presso l'immobile è stato eseguito sopralluogo in data 02.09.2024.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

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

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Il lotto confina con:

terreno agricolo part.lla 1053, Strada della Cooperativa e lotto agricolo part.lla 57, terreni agricoli part.lle 1053 e 1054, fabbricati part.lle 1015 e 1016 salvo altri.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

I confini del lotto oggetto di esecuzione sono i seguenti:

terreno agricolo part.lla 1053, via Corsira, immobile part.lla 1054 e lotto agricolo 1053, subalterno 4, salvo altri.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

I confini del lotto oggetto di esecuzione sono i seguenti:

terreno agricolo part.lla 1054, terreno agricolo part.lla 54, immobile part.lla 1054, terreno agricolo part.lla 54.

salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7740,00 mq	8630,00 mq	1	8630,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8630,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8630,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	117,80 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	4,80 m	terra
Magazzino	8,00 mq	12,22 mq	1	12,22 mq	2,00 m	terra
Magazzino	33,10 mq	38,50 mq	1	38,50 mq	3,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				180,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,65 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,20 m	terra
Cantina	4,60 mq	5,60 mq	0,20	1,12 mq	2,00 m	terra
Portico	38,00 mq	43,00 mq	0,35	15,05 mq	3,20 m	terra
Patio	21,40 mq	21,70 mq	0,35	7,59 mq	3,20 m	terra
Abitazione	149,60 mq	173,46 mq	1	173,46 mq	3,10 m	primo
Terrazza	32,20 mq	37,20 mq	0,25	9,30 mq	0,00 m	primo
Terrazza	16,20 mq	18,90 mq	0,25	4,72 mq	0,00 m	primo

Balcone coperto	3,90 mq	4,80 mq	0,35	1,68 mq	0,00 m	primo
Balcone coperto	3,44 mq	4,60 mq	0,35	1,61 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				343,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				343,53 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, potrebbe essere frazionato in due unità immobiliari ad uso civile abitazione, ma tuttavia lo si ritiene sconveniente per la mole dei costi alla quale si andrebbe incontro, costi di natura professionale, per opere murarie, per oneri concessori, per diritti vari e costi elevati per rendere le due eventuali unità immobiliari autonome a livello impiantistico, che inciderebbero significativamente sul valore delle due unità derivate. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente Esperto ritiene quindi possibile, ma sconveniente la divisibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 06/02/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 06/02/1973 al 04/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-08-70 Reddito dominicale € 85,16 Reddito agrario € 84,60
Dal 04/01/1985 al 03/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0-50-30 Reddito dominicale € 167,82 Reddito agrario € 51,96
Dal 04/01/1985 al 03/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54, Porz. A Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0-36-00 Reddito dominicale € 88,50 Reddito agrario € 35,33
Dal 03/08/2001 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0-50-30 Reddito dominicale € 167,82

		Reddito agrario € 51,96
Dal 03/08/2001 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0-50-30 Reddito dominicale € 167,82 Reddito agrario € 51,96
Dal 03/08/2001 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54, Porz. A Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0-36-00 Reddito dominicale € 88,50 Reddito agrario € 35,33
Dal 19/06/2006 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54, Porz. A Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0-36-00 Reddito dominicale € 88,50 Reddito agrario € 35,33

La particella originaria derivava dal FRAZIONAMENTO del 19/12/1972 in atti dal 30/11/1978 (n. 278), che ha generato la particella n. 54. Il frazionamento è stato attuato dall'opera nazionale per i combattenti al fine di generare una lottizzazione agricola. A seguito della edificazione di fabbricato rurale di dimensioni 22 are e 40 centiare è stata attuata una variazione di superficie portando al distacco della part.lla 256 (Variazione del 04/01/1985 in atti dal 26/04/1988-n. 40185) e quindi alla dimensione attuale. Nel 2001, è stata denunciata dall'allora proprietario sig. **** Omissis ****, una variazione di qualità colturale presso il catasto terreni, porzionandolo ai fini della coltivazione.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/01/2006 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1041, Sub. 2-3-4, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 938,00 Piano terra Graffato 2-3-4
Dal 25/09/2006 al 31/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1041, Sub. 2-3-4 Categoria D10 Rendita € 938,00 Piano terra Graffato 2-3-4
Dal 31/07/2017 al 06/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1041, Sub. 2-3-4, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 938,00 Piano terra Graffato 2-3-4

Onde poter comprendere meglio gli eventi che hanno generato l'attuale particella 1041 del catasto fabbricati, si precisa quanto appresso:

A seguito della costruzione del fabbricato rurale in questione, di quelli graffati e dell'abitazione oggi p.lla 1041, è stata staccata con Variazione del 04/01/1985 in atti dal 26/04/1988, la particella rurale di a 22 e ca 40, poi passata ad ente urbano a causa del trasferimento presso il catasto dei fabbricati al n. 1041, numero ancora oggi attuale. Attraverso il Tipo Mappale del 29/07/2005 Pratica n. LT0140030 in atti dal 29/07/2005 (n. 140030.1/2005), è stata staccata la parte abitativa (allora subb. 5 e 6) e sono stati accorpati i magazzini in unico compendio D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola i subb.2-3-4).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2017 al 10/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1041, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15,5 Superficie catastale 333 mq Rendita € 1.080,69 Piano T-1

Onde poter comprendere meglio gli eventi che hanno generato l'attuale particella 1041 del catasto fabbricati, si precisa quanto appresso:

Per mezzo del frazionamento effettuato presso il catasto dei terreni di Latina, da parte della ONC (FRAZIONAMENTO del 19/12/1972 in atti dal 30/11/1978 (n. 278)), è stata staccata dalla ex p.lla n.1, la particella 54 a tutt'oggi esistente ed oggetto anch'essa di esecuzione. A seguito della costruzione del fabbricato rurale in questione, di quelli graffati e dell'abitazione oggi p.lla 1041, è stata staccata con Variazione del 04/01/1985 in atti dal 26/04/1988, la particella rurale di a 22 e ca 40, poi passata ad ente urbano a causa del trasferimento presso il catasto dei fabbricati al n. 1041, numero ancora oggi attuale. Attraverso il Tipo Mappale del 29/07/2005 Pratica n. LT0140030 in atti dal 29/07/2005 (n. 140030.1/2005), è stata staccata, dal fabbricato rurale, la parte abitativa (allora subb. 5 e 6) successivamente accorpati per fusione nell'attuale sub. 10, per mezzo della pratica docfa prot. n. LT0141850 in atti dal 15/11/2017 per fusione (N.39549.1/2017) che si allega.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	54		A		Frutteto	2	00-36-00 mq	88,5 €	35,33 €	
20	54		B		Vigneto	1	00-50-30 mq	167,82 €	51,96 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, nonchè con quanto presente nei dati del pignoramento.

Il lotto risulta abbandonato e privo di colture pertanto è impossibile verificare se vi sia corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1041	2	2	D10				938 €	terra	3-4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. La presenza del sopralco strutturale nel sub.2, date le dimensioni, comporta il suo inserimento nella banca dati catastale e di conseguenza, andrebbe rappresentato nella scheda planimetrica del subalterno in questione.

Per quanto quindi esplicito sopra, attualmente non è possibile esprimere la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi. Si dichiara la corrispondenza dei dati attuali con quanto presente nel pignoramento.

Inoltre, l'immobile gode di ingresso autonomo da strada della cooperativa e dell'uso del piazzale antistante. Risulta essere stata realizzata una recinzione tra l'area in questione e una parte del lotto che effettivamente, è utilizzata come giardino dell'abitazione, anche se catastalmente, la particella è comune a tutti i fabbricati e materialmente sono comunicanti.

Non risultano inoltre materializzati in loco i confini con la part.lla 54.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1041	10	2	A2	2	15,5	333 mq	1080,69 €	T-1	3-4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi alla luce dei seguenti fattori:

a) Opere di natura interna ed esterna situate al piano primo, dovute ad una non corretta rappresentazione grafica dell'elaborato di sanatoria edilizia;

b) Differenza e traslazione di sagoma esterna, dovute anch'esse ad una non corretta rappresentazione grafica dell'elaborato di sanatoria edilizia, che ha portato all'accatastamento di una unità di dimensioni ridotte rispetto al reale.

Le situazioni cui sopra sono sanabili attraverso la richiesta, presso il comune di Latina, di una rettifica alla sanatoria, la quale comporterebbe la necessità di variazione catastale allineando la situazione a quella reale.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Il confine sud-ovest del lotto, in corrispondenza dell'attigua particella 1041 del catasto fabbricati (abitazione con annessi agricoli anch'essi oggetto di procedura), non è materializzato sul posto. E' visibile la conformazione del confine a terra osservando l'andamento del perimetro del piazzale in cemento realizzata all'interno della particella n.54. L'accesso al lotto in questione è assicurato da una strada poderale creata ad hoc a ridosso del confine con la particella 1041 suddetta, ma non autorizzata ne catastalmente riportata. La stessa, non costituisce servitù in quanto la proprietà dei lotti è attualmente dell'esecutato. E' comunque possibile creare un accesso separato al lotto direttamente da Strada della cooperativa, rendendo l'accesso indipendente qualora ve ne fosse bisogno.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che gli impianti lettrici esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

PATTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Il terreno, coavemente al lotto 57 anch'esso oggetto di procedura, è oggetto dell'atto d'obbligo Rep. 1664 registrato a Latina il 14 ottobre 1981 serie II al n.1897, attraverso il quale "si impegna a destinare l'erigendo capannone secondo l'uso risultante dagli elaborati del progetto approvato che in copia si allega alla lettera A". Tale atto d'obbligo è irrevocabile senza il consenso espresso da parte del Comune di Latina. Tale atto, quindi, vincola l'utilizzo del capannone in principio eretto sul lotto n. 54 all'uso strettamente agricolo connesso alla conduzione del fondo. Ad oggi, il fabbricato è stato catastalmente accorpato alla particella n. 1041 del catasto fabbricati, pur restando destinato all'utilizzo agricolo, frazionando quindi la particella 54 che non presenta più alcun diritto edificatorio.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Il fabbricato subalterno 2 è vincolato al terreno della p.lla 54 per mezzo dell'atto d'obbligo Rep. 1664 registrato a Latina il 14 ottobre 1981 serie II al n.1897, attraverso il quale il proprietario "si impegna a destinare l'erigendo capannone secondo l'uso risultante dagli elaborati del progetto approvato che in copia si allega alla lettera A". Tale atto d'obbligo è irrevocabile senza il consenso espresso da parte del Comune di Latina. Tale atto, quindi, vincola l'utilizzo del capannone in principio eretto sul lotto n. 54 all'uso strettamente agricolo connesso

alla conduzione del fondo. Ad oggi, il fabbricato è stato catastalmente accorpato alla particella n. 1041 del catasto fabbricati, restando destinato all'utilizzo originario, frazionando quindi la particella 54 che non presenta più alcun diritto edificatorio.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Non sono stati rilevati patti di alcun genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Il lotto risulta in stato di abbandono così come le serre presenti e pertanto, si ritiene di attribuire un pessimo stato manutentivo.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Lo stato del conservativo del fabbricato è in linea con la vetustà dovuta all'epoca di edificazione.

Si ritiene di attribuire un mediocre stato conservativo in virtù dello stato esterno dell'immobile.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Lo stato del conservativo del fabbricato è in linea con la vetustà dovuta all'epoca di edificazione.

Si rilevano fenomeni contenuti di umidità di risalita su alcune pareti al piano terra. Esternamente, l'immobile presenta tracce di scrostamento delle tinteggiature, probabilmente create dalla vetustà e dalle condizioni meteorologiche (umidità superficiale delle murature, pioggia battente mista a soleggiato, ecc...). Sono inoltre da rivedere le condizioni degli infissi esterni, in legno e vetro singolo, e delle persiane anch'esse in legno. Tali infissi presentano tracce di scrostamento e vetustà in linea con quanto sopra. Lo stato di conservazione interno risulta discreto. E' stata rilevata una crepa in senso orizzontale al di sotto della trave passante nel bagno padronale, all'altezza della muratura sottostante. Lo stesso fenomeno è stato rilevato sulla facciata esterna esposta a nord est in corrispondenza del medesimo wc. Lo stato manutentivo nel complesso è da definirsi discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile oggetto di procedura, presenta una corte comune con il sub. 10.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Il fabbricato oggetto di procedura, presenta una corte comune con i subb. 2-3-4 stessa particella. Gli immobili appartengono tutti al debitore esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici. Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega, non è stata eseguita la verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 (uso civico) e pertanto non se ne riscontra la presenza.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Il terreno agricolo oggetto di esecuzione, presenta una Superficie agricola utilizzata pari a 7.740,00 mq destinabile per la maggior parte a vigneto e per la parte rimanente a frutteto, ma utilizzata in passato per la produzione di kiwi. Il lotto è attualmente privo di colture e presenta forma regolare con accesso dalla sede stradale attraverso una strada poderale accessibile tramite cancello carrabile da Via della Cooperativa. Si presenta inoltre pianeggiante. Presenta un'altezza sul livello del mare pari circa a 16.42 metri. Sono presenti circa 46 piante di olivo disposte lungo i confini sud ed est. Indicativamente, l'età d'impianto è riferibile al 1974 circa. Il lotto è dotato di pozzo artesiano. Sul lotto sono presenti due costruzioni realizzate senza titolo delle quali una, il magazzino, realizzata con pareti formate da mattoni in cemento vibrocompresso e pilastri in metallo posti a sorreggere una copertura formata da tralici in ferro ed onduline in metallo. La seconda struttura, adibita a gallinaio presenta delle pareti alte circa 50 cm in mattoni di cemento ed intonaco, sormontate da materiali di riciclo come pannelli o onduline in plastica molto datate, ed una copertura in onduline di ferro. La struttura si presenta fatiscente. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Immobile sub 2 è realizzato con struttura formata da pilastri in ferro su plinti in cemento e tamponature di tipo misto non rifinite costituite in mattoni di cemento autoclavato e tufo. La copertura è stata realizzata con travi reticolari a volta in acciaio, sormontate da listelli in metallo e onduline in Ethernit da rimuovere e sostituire con altro materiale idoneo. Sono presenti due finestre in ferro e vetro singolo. L'ingresso è assicurato da un portone in ferro di tipo scorrevole. All'interno della struttura è stato realizzato un impalcato con struttura in ferro e tavolato in legno, da demolire in quanto non autorizzato. La pavimentazione interna è in cemento. L'impianto elettrico non è a norma in quanto molto datato. L'immobile sub. 3 è realizzato da struttura in muratura su cordolo in cemento armato di fondazione, pareti con blocchi di tufo in elevazione e copertura piana non praticabile. L'immobile sub 4, è realizzato con struttura in cemento armato in continuità con l'adiacente fabbricato ad uso abitativo e doppia tamponatura in laterizio con camera d'aria. La copertura è formata da un tetto piano praticabile, il quale funge da terrazzo del piano primo dell'abitazione adiacente.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Immobile realizzato con struttura in cls armato e solai in latero cemento, rifinito esteriormente con intonaco tintecciato. Gli infissi esterni sono il legno e vetro singolo, con presenza di scuri in legno. Le bussole interne sono in legno. Gli impianti di riscaldamento sono formati da Caldaia autonoma a gas e radiatori in metallo.

Pavimentazioni interne ed esterne sono tutte in gres porcellanato. È presente impianto citofonico. La fornitura idrica avviene tramite rete pubblica. Tuttavia l'immobile è dotato di pozzo artesiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Il terreno si presenta nelle disponibilità del debitore esecutato che, anche se non lo coltiva direttamente, ne utilizza la parte pavimentata per altri scopi quali accantonamento di attrezzature agricole o cassette da imballaggio per frutta. Anche le strutture presenti risultano nella piena disponibilità ed in uso diretto all'esecutato.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 13/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESCE NICOLA sede APRILIA	06/02/1973	92762	3004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma	03/03/1973	10241	1265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	19/06/2006	43391	18734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Latina	13/07/2006	24534	14123		

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza del ****Omissis****, riferibile all'atto Rep. 92762 rogato dal Notaio Pesce Dr. Nicola di Aprilia il 6/2/1973, nella relazione notarile, non si menziona la data ed il registro particolare di trascrizione eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma. Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati di registrazione tramite apposita visura con richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Latina che si allega.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESCE NICOLA sede APRILIA	19/06/2006	92762	3004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma	03/03/1973	10241	1265
		Registrazione			
Dal 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	19/06/2006	43391	18734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	13/07/2006	24534	14123
		Registrazione			

	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza del **** Omissis ****, riferibile all'atto Rep. 92762 rogato dal Notaio Pesce Dr. Nicola di Aprilia il 6/2/1973, nella relazione notarile, non si menziona la data ed il registro particolare di trascrizione eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma. Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati di registrazione tramite apposita visura con richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Latina che si allega.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESCE NICOLA sede APRILIA	19/06/2006	92762	3004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma	03/03/1973	10241	1265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	19/06/2006	43391	18734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	13/07/2006	24534	14123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza del **** Omissis ****, riferibile all'atto Rep. 92762 rogato dal Notaio Pesce Dr. Nicola di Aprilia il 6/2/1973, nella relazione notarile, non si menziona la data ed il registro particolare di trascrizione eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma. Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati di registrazione tramite apposita visura con richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Latina che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale.... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadri, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Art. 60 - (Definizione degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali)

1. Sono centri storici gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee. Essi si individuano come strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati. La loro perimetrazione, in assenza di documentazione cartografica antecedente, si basa sulle configurazioni planimetriche illustrate nelle planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri indicati per eseguire la perimetrazione.

2. Gli insediamenti storici puntuali sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono poli riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come il lotto, possa essere soggetto, all'edificazione di costruzioni connesse all'uso di aziende agricole. Ma, nel caso di specie, essendo stata la capacità edificatoria già sfruttata tramite l'atto d'obbligo già menzionato in apposito paragrafo, ed essendo diminuita inoltre la superficie a seguito del frazionamento che ha generato la part.lla catastale 1040 del catasto fabbricati, è impossibile ad oggi l'edificazione del lotto.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp;

TAVOLA B - Nulla

TAVOLA C - Sistema dell'insediamento storico - Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 co.2 L.R. 38/99)

Articolo 26 delle NTA al PTPR- Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali.
2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.
4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

Subalterno 2:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp; r;

TAVOLA B - Nulla

TAVOLA C - Nulla

Articolo 26 delle NTA al PTPR- Paesaggio agrario di valore

1. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali.

2. Si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

3. In questa tipologia sono da comprendere anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

4. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

Nel PAV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

Subalterno 3-4:

TAVOLA A - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp; r);

TAVOLA B - Aree urbanizzate del Ptp; r;

TAVOLA C - Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica- fascia di rispetto 50 mt.

ART. 28 NTA AL PTPR - Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo,

in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Le opere da eseguirsi sugli immobili interni alla fascia di rispetto, sono sottoposti all'autorizzazione prevista dall'art. 54 delle n.t.a. al p.t.p.r. Lazio:

Articolo 54 Relazione paesaggistica

1. Nelle zone interessate dai beni di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice, è corredata dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005 e smi.

2. La relazione deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica di conformità con riferimento specifico alla disciplina di tutela contenuta nel PTPR e di compatibilità dell'intervento con la natura del bene paesaggistico da tutelare, anche con riferimento al quadro conoscitivo di cui alla Tavola C del piano.

3. Per le opere in deroga previste dalle presenti norme o dalla l.r. 24/1998 la relazione paesaggistica è integrata dalla indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento rispetto alle possibili alternative di localizzazione, dalle misure proposte per la mitigazione e la compensazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio, degli elementi utili a valutare la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dal PTPR per l'ambito considerato; le trasformazioni proposte dovranno comunque essere ispirate al principio di minor consumo del suolo.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1 DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale.... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come l'immobile possa essere soggetto alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio degli insediamenti urbani;

TAVOLA B - Aree urbanizzate del PTPR;

TAVOLA C - Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica- Fascia di rispetto 50 m

ART. 28 NTA AL PTPR - Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo,

in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Le opere da eseguirsi sugli immobili interni alla fascia di rispetto, sono sottoposti all'autorizzazione prevista dall'art. 54 delle n.t.a. al p.t.p.r. lazio:

Articolo 54 Relazione paesaggistica

1. Nelle zone interessate dai beni di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice, è corredata dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005 e smi.

2. La relazione deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica di conformità con riferimento specifico alla disciplina di tutela contenuta nel PTPR e di compatibilità dell'intervento con la natura del bene paesaggistico da tutelare, anche con riferimento al quadro conoscitivo di cui alla Tavola C del piano.

3. Per le opere in deroga previste dalle presenti norme o dalla l.r. 24/1998 la relazione paesaggistica è integrata dalla indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento rispetto alle possibili alternative di localizzazione, dalle misure proposte per la mitigazione e la compensazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio, degli elementi utili a valutare la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dal PTPR per l'ambito considerato; le trasformazioni proposte dovranno comunque essere ispirate al principio di minor consumo del suolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di lotto agricolo. Sul lotto sorgono un magazzino di dimensioni lorde 12.00 m x 8.00 m circa, dei quali la metà insistenti sulla particella in questione e l'altra metà insistenti sulla particella attigua (la 1041 anch'essa oggetto di esecuzione) ed un gallinaio di dimensioni lorde 7.50 m x 4.50 m circa realizzati senza titolo edilizio. Il magazzino è stato edificato a ridosso della particella 1041 del catasto fabbricati, adiacente al magazzino

agricolo regolarmente realizzato con concessione edilizia n. 323/1981. I fabbricati, come sopra descritti e come visibili negli elaborati grafici e fotografici allegati, non possono essere soggetti ad alcun tipo di sanatoria totale o parziale per le seguenti motivazioni:

1. Il lotto sul quale sorgono, ha una superficie al di sotto del lotto minimo di legge;
2. Il lotto sul quale sorgono, è vincolato da atto d'obbligo all'immobile sub 2 della part.lla 1041, ma precedentemente edificato sulla part.lla 54 e successivamente frazionato, oggetto appunto dell'atto d'obbligo che si allega;
3. La ragione del credito è ampiamente successiva alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (l.326/2003) e pertanto è inapplicabile il disposto dell'art. 40 della L. 47/1985 con riferimento all'ultimo condono utile in linea temporale.

A tal uopo quindi, si ritiene che, data la mancata possibilità di sanatoria, le strutture cui sopra siano da ritenersi urbanisticamente illegittime. A tal fine, in fase di formulazione del prezzo dell'immobile oggetto di procedura, si provvederà a stimare e a porre come scomodo il costo della demolizione per la parte di competenza giacente sul lotto medesimo.

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.

Trattasi di terreno agricolo. Le strutture edificate senza titolo come sopra descritte, non presentano al loro interno alcun impianto e sono escluse dalla redazione dell'ape.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione dell'immobile sub.2, non è antecedente al Settembre 1967. Risulta essere stata edificata con concessione edilizia n.323/1981, rilasciata dal Comune di Latina il 01/12/1981, che si allega. Non risulta conforme al progetto presentato per una modifica ai prospetti non databile. A tal proposito quindi lo scrivente non può verificare se le modifiche siano state apportate in fase di edificazione o successivamente. In entrambi le ipotesi comunque senza titolo. Tuttavia, le modifiche prospettiche sono sanabili secondo le leggi attuali per mezzo della presentazione di una Scia a sanatoria prevista ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 così come modificato dalla legge 105/2024.

La costruzione dell'immobile sub. 3 è avvenuta senza titolo edilizio; ma essendo chiaramente di natura pertinenziale all'abitazione rientra nei dettami dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, il quale recita:

"e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale". Tuttavia, andrebbe sottoposto ad autorizzazione paesaggistica a sanatoria, ma non rientrando nelle caratteristiche previste dalla normativa in merito e non potendo quindi essere autorizzata ex-post a livello paesaggistico, ai sensi dell'attuale normativa, deve essere sottoposta a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

La costruzione dell'immobile sub.4, è antecedente al Settembre 1967. Lo scrivente tramite accesso presso l'ufficio tecnico, ne ha rilevata l'esistenza alla data del 14/12/1965, per mezzo di aerofoto. Risulta comunque essere stata sottoposta a procedura di concessione edilizia in sanatoria per uso agricolo n.134/C, rilasciata dal Comune di Latina il 25/03/1999, che si allega.

Non risulta conforme al progetto presentato per una differenza di sagoma dovuta ad un errore grafico nel rilievo allegato alla sanatoria. In effetti suddetto bene risulta legittimato in unico progetto assieme all'odierno sub 10. Per i dati metrici di sanatoria, si rimanda a quanto relazionato nel paragrafo relativo al sub 10 suddetto. Tuttavia la differenza può essere sanata in quanto, essendo acclarato l'errore materiale (visto che, l'elaborato della sanatoria è un rilievo ex-post, è pacifico che non si tratti di opere eseguite successivamente alla stessa), è possibile richiedere una rettifica della concessione, dietro pagamento della differenza degli oneri concessori residui. Per la quantizzazione si rimanda all'apposito capitolo relativo alla stima. L'area in questione è interessata parzialmente (solo per i subb. 3-4) al vincolo relativo alla fascia di rispetto di 50 metri dal tracciato di viabilità antica. Per talune tipologie di opere quindi dovessero interessare esternamente i due fabbricati, queste andranno sottoposte a relazione paesaggistica.

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.

L'immobile non è soggetto all'obbligo di redazione della certificazione energetica ai sensi dell'art.3 comma 3 del d.lgs 192/2005 (anche appendice A del D.M. 26/06/2015).

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione è iniziata antecedente al 01/09/1967. Lo scrivente tramite accesso presso l'ufficio tecnico, ha rilevato sul lotto un volume in costruzione alla data del 14/12/1965, per mezzo di aerofoto. Il fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata antecedentemente al 1965, è stato comunque oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 134/C del 25/03/1999 "al fine di ottenere la sanatoria per la realizzazione di un fabbricato rurale adibito ad abitazione, con ubicazione catastale al foglio 24 particella 54" ed è stato quindi urbanisticamente legittimato.

La concessione suddetta, è stata rilasciata per i seguenti dimensionamenti:

- SNR\SA mq. 116,47;
- SA mq. 250,89;
- Volume mc. 898,58;
- Destinazione d'uso: Fabbricato Rurale;

Il dimensionamento allo stato attuale, risulta difforme come visibile dai rilievi che si allegano.

La difformità rilevata è relativa ad un aumento di superficie utile pari a mq 6,28 (corrispondenti a lordi mq 9,30) ed un eccesso di superficie non residenziale di mq 22,40.

La sagoma reale, inoltre risulta evidentemente traslata, oltre ad avere una superficie maggiore come sopra esposto.

Partendo dal presupposto che, il condono edilizio si basa graficamente sul rilievo di uno stato di fatto, essendo la costruzione già edificata e solo successivamente legittimata, risulta evidente come il sovradimensionamento sia dovuto ad errori materiali dell'elaborato di condono. Tra gli errori rilevati inoltre, si riscontra un errore di calcolo dei volumi, riportati come volumi netti e non lordi come normativa prevede, oltre all'omissione grafica di un vano finestra nella cucina al piano primo ed un errore di graficizzazione di una parete interna tra soggiorno/wc/letto sempre al piano primo.

Acclarato quindi che si tratta di errori materiali di natura grafica e che quindi le difformità non sono derivanti da esecuzione di opere successive all'ottenimento del titolo, è possibile richiedere una rettifica dello stesso presso il settore condono edilizio del comune di Latina, dietro pagamento degli oneri obbligatori che verranno conteggiati nella sezione apposita, come scomodi della stima.

Non sono presenti vincoli di natura artistica, storica, alberghiera. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

Ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si precisa che non disponendo delle certificazioni di conformità gli impianti non sono dichiarabili a norma.

L'immobile è soggetto all'obbligo di redazione della certificazione energetica ai sensi dell'art.3 comma 3 del d.lgs 192/2005 (anche appendice A del D.M. 26/06/2015), ma non è stato reperito negli archivi regionali.

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Non si riscontrano vincoli e/o oneri condominiali, Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non è ricompreso in condominio.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non è ricompreso in condominio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

DESCRIZIONE

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. È riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 57, qualità frutteto irriguo classe U superficie 1 ha 57 are 30 ca, R.D. € 484,18, R.A. € 199,03. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

Presso l'immobile oggetto di esecuzione è stato eseguito il primo accesso in data 02.09.2024

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina con:

con terreno agricolo part.lla 1014, confina con terreno agricolo part.lla 58, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15612,00 mq	15730,00 mq	1	15730,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15730,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15730,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 06/02/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 06/02/1973 al 03/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 20, Part. 57 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1-57-30 Reddito dominicale € 122,67 Reddito agrario € 121,85
Dal 03/08/2001 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 20, Part. 57, Porz. B Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 57-30 Reddito dominicale € 177,85 Reddito agrario € 63,62
Dal 03/08/2001 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 20, Part. 57, Porz. A Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1-0-0 Reddito dominicale € 971,61 Reddito agrario € 77,47
Dal 21/02/2006 al 10/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 20, Part. 57 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1-57-30 Reddito dominicale € 484,18 Reddito agrario € 199,03
Dal 10/09/2018 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 20, Part. 57 Qualità Frutteto irriguo

		Cl.U Superficie (ha are ca) 1-57-30 Reddito dominicale € 484,18 Reddito agrario € 199,03
--	--	---

La particella originaria derivava dal FRAZIONAMENTO del 19/12/1972 in atti dal 30/11/1978 (n. 278), che ha generato la particella n. 57 acquistata dal sig. **** Omissis ****. Successivamente la particella ha subito diverse variazioni colturali su richieste di parte sino all'attuale frutteto irriguo. È entrata in possesso della debitrice eseguita dal 19/06/2006.

DATI CATASTALI

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
20	57				Frutteto irriguo	U	1-57-30 mq	484,18 €	199,03 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, ma si dichiara la corrispondenza con quanto presente nei dati del pignoramento. Tuttavia è da segnalare la mancata materializzazione in loco del confine con la part.lla 58. Il tracciato è ben visibile in quanto è stato creato uno stradello interpoderale tra i due lotti. Ma non essendo materializzato il confine fisico, si dichiara la mancata corrispondenza con la mappa catastale.

PRECISAZIONI

Il lotto risulta vincolato da atto d'obbligo all'immobile sub 2 della part.lla 1041, ma precedentemente edificato sulla part.lla 54 e successivamente frazionato, oggetto appunto dell'atto d'obbligo che si allega.

PATTI

Il terreno, coavemente al lotto 54 anch'esso oggetto di procedura, è oggetto dell'atto d'obbligo Rep. 1664 registrato a Latina il 14 ottobre 1981 serie II al n.1897, attraverso il quale "si impegna a destinare l'erigendo capannone secondo l'uso risultante dagli elaborati del progetto approvato che in copia si allega alla lettera A". Tale atto d'obbligo è irrevocabile senza il consenso espresso da parte del Comune di Latina. Tale atto, quindi, vincola l'utilizzo del capannone in principio eretto sul lotto n. 54 all'uso strettamente agricolo connesso alla conduzione del fondo. Ad oggi, il fabbricato è stato catastalmente accorpato alla particella n. 1041 del catasto fabbricati, pur restando destinato all'utilizzo agricolo, frazionando quindi la particella 54 che non presenta più alcun diritto edificatorio al pari della part.lla 57.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto risulta attualmente ben curato e coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi in piena produzione al momento del sopralluogo. Sono presenti delle serre a tunnel per garantire la copertura delle specie colturali presenti. Pertanto, si ritiene di attribuire un buono stato manutentivo. Alcuni teli in film delle serre risultano divelti ma essendo solo da riposizionare non influiscono sul giudizio relativo alla manutenzione. Sul posto non risulta materializzato il confine con il lotto agricolo adiacente part.lla 58.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici. Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega, non è stata eseguita la verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 (uso civico) e pertanto non se ne riscontra la presenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo oggetto di esecuzione, presenta una Superficie agricola utilizzata pari a 15.612,00 mq destinata interamente a frutteto per la produzione di kiwi. Il lotto è attualmente coltivato e presenta forma regolare con accesso dalla sede stradale attraverso una strada poderale accessibile tramite cancello carrabile da Via della Cooperativa. Si presenta inoltre pianeggiante. Presenta un'altezza sul livello del mare pari circa a 16.42 metri. Il lotto è dotato di pozzo artesiano. Sul lotto sono presenti 3 blocchi di serre a tunnel necessarie alla copertura e protezione delle colture, formate da pali in cemento e centine ad arco in ferro, sormontate da telo in film. Le serre sono prive di opere murarie e strutturali. Sul lotto è presente un sesto d'impianto formato da palificazioni posizionate in senso perpendicolare alla strada di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno si presenta nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 13/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESCE NICOLA sede APRILIA	06/02/1973	92762	3004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma	03/03/1973	10241	1265
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	19/06/2006	43391	18734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	13/07/2006	24532	14121
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza del ****Omissis****, riferibile all'atto Rep. 92762 rogato dal Notaio Pesce Dr. Nicola di Aprilia il 6/2/1973, nella relazione notarile, non si menziona la data ed il registro particolare di trascrizione eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma. Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati di registrazione tramite apposita visura con richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Latina che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6

NORMATIVA URBANISTICA

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

Art. 60 - (Definizione degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti storici puntuali)

1. Sono centri storici gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee. Essi si individuano come strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati. La loro perimetrazione, in assenza di documentazione cartografica antecedente, si basa sulle configurazioni planimetriche illustrate nelle planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri indicati per eseguire la perimetrazione.

2. Gli insediamenti storici puntuali sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio. Essi sono ubicati anche al di fuori delle strutture urbane e costituiscono poli riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.

Dal testo della norma regionale quindi, si evince come il lotto, possa essere soggetto, all'edificazione di costruzioni connesse all'uso di aziende agricole. Ma, nel caso di specie, essendo stata la capacità edificatoria già sfruttata tramite l'atto d'obbligo già menzionato in apposito paragrafo, è impossibile ad oggi l'edificazione del lotto.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - disciplinato dall'art. 25 e successivi delle N.T.A. al Ptptr;

TAVOLA B - Nulla

TAVOLA C - Sistema dell'insediamento storico - Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 co.2 L.R. 38/99) e Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica- Fascia di rispetto 50 m

Articolo 25 delle NTA al PTPR- Paesaggio agrario di rilevante valore

1. Il Paesaggio agrario di rilevante valore è costituito da porzioni di territorio caratterizzate dalla naturale vocazione agricola che conservano i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale.

2. Si tratta di aree caratterizzate da produzione agricola, di grande estensione, profondità e omogeneità e che hanno rilevante valore paesistico per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico.

3. In questo ambito paesaggistico sono comprese le aree in prevalenza caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata e le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione alla estensione dei terreni.

4. La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.

La presenza dei due vincoli, implica l'assoggettabilità delle varie opere di costruzione o manutenzione di eventuali fabbricati ad uso agricolo alla presentazione della relazione paesaggistica cui all'art. 54 delle Nta al Ptptr:

Articolo 54 Relazione paesaggistica

1. Nelle zone interessate dai beni di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), c) del Codice l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice, è corredata dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005 e smi.

2. La relazione deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica di conformità con riferimento specifico alla disciplina di tutela contenuta nel PTPR e di compatibilità dell'intervento con la natura del bene paesaggistico da tutelare, anche con riferimento al quadro conoscitivo di cui alla Tavola C del piano.

3. Per le opere in deroga previste dalle presenti norme o dalla l.r. 24/1998 la relazione paesaggistica è integrata dalla indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento rispetto alle possibili alternative di localizzazione, dalle misure proposte per la mitigazione e la compensazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio, degli elementi utili a valutare la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dal PTPR per l'ambito considerato; le trasformazioni proposte dovranno comunque essere ispirate al principio di minor consumo del suolo.

Tuttavia è pacifico far osservare che il lotto con l'atto d'obbligo al quale è soggetto coativamente alla part.lla 54, ha perso il suo, seppur esiguo, diritto edificatorio.

Nel PARV sono consentiti i seguenti usi:

Uso agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di lotto agricolo. Risultano presenti delle serre realizzate con pali in cemento e profili curvi in metallo atti al tensionamento del film di copertura, prive di fondazioni stabili e quindi collocabili nel campo dell'edilizia libera. Tuttavia, come previsto dall'art.2 comma 3 bis della L.R. Lazio n. 34/96 come modificata dalla L.R. n. 39/99 "La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al sindaco, corredata della documentazione di cui all'articolo 5, comma 2".

Comunicazione regolarmente reperita che presenta prot.llo n. 64297 del 25/06/2004 riguardante le part.lle 54 e 57 che si allega.

Dalla visione della tavola C allegata al PTPR della Regione Lazio, è emersa la presenza di un vincolo di natura archeologia relativo ad una fascia di rispetto di m. 50 dal tracciato di viabilità antica. La fascia interessa circa la metà del lotto.

Le serre costruite non inficiano sul vincolo. Essendo prive di fondazioni stabili ed opere murarie, non hanno richiesto scavi o sbancamenti al suolo e non alterano l'assetto idrogeologico del territorio.(art. 149 del codice dei beni culturali: Interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica... interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio").

Trattandosi di le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, poste in edilizia libera dal d.p.r. 380/2001, la loro realizzazione non comporta alterazione permanente dello stato dei luoghi ovvero non comporta una modifica funzionale e permanente di un area in

quanto non contraddice e non impedisce definitivamente la vocazione agricola impressa dallo strumento urbanistico, non comportando un notevole incremento del carico urbanistico. L'esclusione dall'obbligo di relazione paesaggistica è sancita dal DPR 31/2017 l. A19 dell'allegato A.

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.

Trattasi di terreno agricolo. Le strutture edificate senza titolo come sopra descritte, non presentano al loro interno alcun impianto e sono escluse dalla redazione dell'ape.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

DESCRIZIONE

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. Il lotto è riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 89, qualità frutteto classe 1 superficie 4 ha 49 are 10 ca, R.D. € 1382,37, R.A. € 568,25. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa attraverso stradello interpodereale. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato .

Presso l'immobile oggetto di esecuzione è stato eseguito il primo accesso in data 02.09.2024

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini del lotto oggetto di esecuzione sono i seguenti:

terreno agricolo part.IIa 229, terreno agricolo part.IIa 282, terreno agricolo part.IIa 282, terreno agricolo part.IIa 229, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	41971,00 mq	44910,00 mq	1	44910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44910,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è divisibile in natura. L'estensione di 44.910 mq consentirebbe il frazionamento in due lotti di dimensioni pari a mq 22.455, al di sopra quindi della soglia minima di 20.000 mq prevista dalle leggi regionali.

Tuttavia, si ritiene sconveniente il frazionamento in quanto porterebbe ad una diminuzione dell'appetibilità sul mercato; in zona sono presenti molte cooperative agricole che potrebbero essere interessate al lotto proprio in funzione della sua estensione. Tra l'altro, il sesto d'impianto è in piena produttività.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1971 al 06/02/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 211-89-40 Reddito dominicale € 16.524,55 Reddito agrario € 16.415,11
Dal 06/02/1973 al 03/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 89, Porz. B Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2-24-55 Reddito dominicale € 691,18 Reddito agrario € 284,13
Dal 06/02/1973 al 03/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 89, Porz. A Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2-24-55 Reddito dominicale € 749,17 Reddito agrario € 691,18
Dal 06/02/1973 al 03/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 89 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4-49-10 Reddito dominicale € 350,23 Reddito agrario € 347,91
Dal 03/08/2001 al 10/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 89 Qualità Frutteto

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 4-49-10 Reddito dominicale € 1.382,37 Reddito agrario € 568,25
--	--	---

La particella originaria derivava dal FRAZIONAMENTO del 19/12/1972 in atti dal 30/11/1978 (n. 278), che ha generato la particella n. 89 acquistata dal sig. **** Omissis ****. Successivamente la particella ha subito diverse variazioni colturali su richieste di parte sino all'attuale frutteto. È entrata in possesso della debitrice eseguita dal 19/06/2006.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	89				Frutteto	1	4-49-10 mq	1382,37 €	568,25 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale esistente, ma si dichiara la corrispondenza con quanto presente nei dati del pignoramento. E' da segnalare la mancata materializzazione in loco del confine con la part.lla 229. Il tracciato è ben visibile in quanto è stato creato uno stradello interpoderale tra i due lotti. Ma non essendo materializzato il confine fisico, si dichiara la mancata corrispondenza con la mappa catastale.

PRECISAZIONI

Non sono emerse precisazioni.

PATTI

Non si riscontrano patti di alcun genere.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto risulta attualmente ben curato e coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi in piena produzione al momento del sopralluogo. Pertanto, si ritiene di attribuire un ottimo stato manutentivo. Sul posto non risulta materializzato il confine con il lotto agricolo adiacente part.lla 58.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici. Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega, non è stata eseguita la verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 (uso civico) e pertanto non se ne riscontra la presenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo oggetto di esecuzione, presenta una Superficie agricola utilizzata pari a 41.940,00 mq destinata interamente a frutteto per la produzione di kiwi. Il lotto è attualmente coltivato e presenta forma regolare con accesso dalla sede stradale attraverso una strada interpodereale accessibile da Via della Cooperativa. Si presenta inoltre pianeggiante. Il lotto è dotato di pozzo artesiano. Sul lotto è presente un sesto d'impianto formato da palificazioni posizionate in senso perpendicolare allo stradello di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno si presenta nelle disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESCE NICOLA sede APRILIA	06/02/1973	92762	3004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma	03/03/1973	10241	1265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPOLA GIUSEPPE	19/06/2006	43391	18734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	13/07/2006	24532	14121
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In merito alla provenienza del ****Omissis****, riferibile all'atto Rep. 92762 rogato dal Notaio Pesce Dr. Nicola di Aprilia il 6/2/1973, nella relazione notarile, non si menziona la data ed il registro particolare di trascrizione eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma. Lo scrivente ha provveduto a reperire i dati di registrazione tramite apposita visura con richiesta di copia presso l'Archivio Notarile di Latina che si allega.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

DISAMINA PRG E NORME REGIONALI CONNESSE

In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg:

"Art. 10 - ZONA H RURALE: Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale... non possono sorgere su superfici inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq... Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

Essendo esterno all'area occupata dagli insediamenti, il lotto è quindi trattato a livello urbanistico come zona H - agricola; è pacifico far osservare in proposito che, per l'edificazione in zona rurale, vige una norma di carattere regionale, ovvero la L.R. 38/1999 s.m.i. la quale al CAPO II, disciplina l'edificazione in zona agricola, con lo scopo primario di provvedere in primis al recupero delle strutture esistenti. La normativa suddetta è stata più volte aggiornata, ma per questioni di attinenza, si riporta di seguito un estratto dell'art. 55 commi 1,2 e 3bis(Comma inserito dall'articolo 17, comma 74, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9):

Art. 55 - (Edificazione in zona agricola): 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis;

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario;

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle

unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c.5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

DISAMINA DEL PIANO PAESISTICO TERRITORIALE REGIONALE DEL LAZIO:

TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore - disciplinato dall'art. 25 e successivi delle N.T.A. al Ptptr;

TAVOLA B - Nulla

TAVOLA C - Interno parco archeologico PAC-0841

Articolo 25 delle NTA al PTPR- Paesaggio agrario di rilevante valore

1. Il Paesaggio agrario di rilevante valore è costituito da porzioni di territorio caratterizzate dalla naturale vocazione agricola che conservano i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale.

2. Si tratta di aree caratterizzate da produzione agricola, di grande estensione, profondità e omogeneità e che hanno rilevante valore paesistico per l'eccellenza dell'assetto percettivo, scenico e panoramico.

3. In questo ambito paesaggistico sono comprese le aree in prevalenza caratterizzate da una produzione

agricola tipica o specializzata e le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione alla estensione dei terreni.

4. La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.

Nel PARV sono consentiti i seguenti usi:

Usò agricolo e silvopastorale, agricola zootecnica, Uso per attività di urbanizzazione, Uso residenziale, Uso produttivo, commerciale e terziario, Uso turistico sportivo e culturale, Uso tecnologico, Uso infrastrutturale.

Data la presenza del vincolo archeologico, gli usi previsti nel Parv che costituiscano interventi edilizi, non possono essere eseguiti senza il parere preventivo della Soprintenza di Stato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Trattasi di lotto agricolo, sul quale insistono palificazioni leggere di delimitazione del sesto d'impianto ai fini colturali. Sul lotto, è stata rilevata la presenza di un locale magazzino in muratura edificato senza titolo e senza le necessarie autorizzazioni archeologico-paesaggistiche. Non potendo essere oggetto di sanatoria ne edilizia e ne paesaggistica, la legge attuale in materia, prevede la demolizione dell'immobile. I relativi costi saranno valutati nell'apposita sezione di 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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 comfort, 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. Si è resa necessaria la formazione di più lotti di vendita prediligendo la natura degli immobili ed analizzando la convenienza nell'accorpamento o meno delle singole proprietà.

Uno dei principi base seguiti dallo scrivente Esperto nel criterio di formulazione è basato sulla peculiarità delle vendite di lotti agricoli con relativi annessi, ovvero il postulato estimativo secondo cui gli edifici rurali non producono un reddito autonomamente, ma contribuiscono a formare il reddito del fondo in cui sono situati.

Vendere quindi in maniera distinta un annesso agricolo scollegandolo dal lotto è impossibile e tuttavia inutile.

Per la vendita invece dei lotti privi di annessi agricoli, lo scrivente ha ritenuto necessaria la formazione di lotti singoli, essendo redditualmente autonomi a livello catastale. Eccezion fatta per i lotti singoli con serre in comune.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 1, piano TERRA

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, disimpegno, il tutto in confine con via della Cooperativa, immobile distinto al sub 2, terreno agricolo part. 1161, salvo altri; È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub. 1, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita Euro 216,91, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1160, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 24.500,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di abitazioni di tipo economico con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una

rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A.

Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} .

Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari o delle riviste specializzate di settore.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per immobili adibiti ad abitazione economica dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. Gli immobili presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare un valore unitario totale pari ad €/mq 780, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA	94,00 mq	780,00 €/mq	€ 73.320,00	33,33%	€ 24.500,00
Valore di stima:					€ 24.500,00

Valore di stima: € 24.500,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 22.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 2, piano TERRA**

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, il tutto in confine con lotto agricolo p.lla 60, immobile distinto al sub 1, immobile distinto al sub.3, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub. 2, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 2, Rendita Euro 108,46, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1160, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore iniziale di stima del bene: € 12.700,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di abitazioni economiche con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A.

Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta d% si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin.

Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari, o delle riviste specializzate di settore.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per immobili adibiti ad abitazione economica dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. Gli immobili presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare un valore unitario totale pari ad €/mq 780, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA	49,00 mq	780,00 €/mq	€ 38.000,00	33,33%	€ 12.700,00
Valore di stima:					€ 12.700,00

Valore iniziale di stima: € 12.700,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1.300,00	€

Valore finale di stima: € 11.400,00

L'immobile risulta occupato senza titolo. Non essendoci un titolo e non potendo stabilire quindi con certezza se la locazione è antecedente al pignoramento o meno, si considera alla stregua di un contratto non opponibile al futuro aggiudicatario, e pertanto non si è tenuto conto nella stima della somma mensile che l'occupante ha dichiarato di rifondere ai proprietari dell'immobile.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, interno 3, piano TERRA

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: magazzino posto al piano terra, confinante con lotto agricolo p.la 60,lotto agricolo p.la 1161 immobile distinto al sub 2, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub.3, z. c. 2, categoria C/2, classe 2,consistenza 38 mq, rendita Euro 35,33, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1160, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore iniziale di stima del bene: € 7.000,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di magazzini non a vocazione agricola con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A. Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in

dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} . Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari o delle riviste di settore.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per immobili adibiti ad abitazione economica dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 590,00.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. Gli immobili presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare un valore unitario totale pari ad €/mq 450, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA	46,30 mq	450,00 €/mq	€ 20.840,00	33,33%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 7.000,00

Valore iniziale di stima: € 7.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	700,00	€

Valore finale di stima: € 6.300,00

L'immobile risulta occupato senza titolo. Non essendoci un titolo e non potendo stabilire quindi con certezza se la locazione è antecedente al pignoramento o meno, si considera alla stregua di un contratto non opponibile al futuro aggiudicatario, e pertanto non si è tenuto conto nella stima della somma mensile che l'occupante ha dichiarato di rifondere ai proprietari dell'immobile.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.

2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1161, qualità seminativo, classe 4, superficie 1Ha 25 are 29 centiare, R.D. € 97,71, R.A. € 97,06 Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1161, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 27.600,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di lotti agricoli con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori

ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A. Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta d% si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin. Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei

comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari, o la consultazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 edito dalla Exeo edizioni.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per terreni dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/Ha 28.000,00 ad un massimo di €/Ha 36.000,00. Consultando il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 i valori per terreni destinati a Seminativo, vanno da un minimo di €/Ha 20.000,00 ad un massimo di € 32.000,00 al mq.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. I lotti presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario di superficie lorda le cifre di €/Ha 26.000,00, ovvero 2,60 €/mq al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

È da considerare poi, la presenza delle serre, circa 9.970 mq, che benché da sanare, rappresentano un valore aggiunto sul lotto essendo questo destinato allo svolgimento dell'attività agricola. A tal fine si è provveduto a reperire nella tariffa dei prezzi di settore edita da Arsial/Regione Lazio, il prezzo unitario al mq delle serre "tunnel" che risulta pari ad €/mq 36,80. A tale costo unitario si è applicata una decurtazione dovuta al coefficiente di vetustà (la databilità è anni 2000/2003) ed il costo relativo alla mancanza del telo in film, essendo in disuso da molti anni, oltre ad una percentuale relativa alla manutenzione di alcune parti.

In definitiva quindi, sulla scorta dei calcoli effettuati, lo scrivente Esperto ritiene congruo applicare al lotto oggetto di esecuzione un valore unitario totale pari ad €/mq 6,50, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Il deprezzamento dei valori sopra esposti, consiste nell'abbattimento e rimozione dei detriti che ne derivano, del magazzino agricolo edificato senza titolo. Si è provveduto a quantizzare tali oneri di demolizione e ripristino che risultano circa pari ad € 15.000 comprensivi di oneri tecnici.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.

2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 62, qualità vigneto, classe 1, superficie 1Ha 31 are 80 centiare, R.D. € 439,73,

R.A. € 136,14 Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso le strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 62, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di lotti agricoli con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori

ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A.

Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} .

Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari, o la consultazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 edito dalla Exeo edizioni.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per terreni dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/Ha 28.000,00 ad un massimo di €/Ha 36.000,00.

Consultando il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 i valori per terreni destinati a Seminativo, vanno da un minimo di €/Ha 20.000,00 ad un massimo di € 32.000,00 al mq.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. I lotti presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario di superficie lorda le cifre di €/Ha 26.000,00, ovvero 2,60 €/mq al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito. E' da considerare poi, la presenza delle serre, circa 10.300 mq, che benchè da sanare, rappresentano un valore aggiunto sul lotto essendo questo destinato allo svolgimento dell'attività agricola. A tal fine si è provveduto a reperire nella tariffa dei prezzi di settore edita da Arsial/Regione Lazio, il prezzo unitario al mq delle serre "tunnel" che risulta pari ad €/mq 36,80. A tale costo unitario si è applicata una decurtazione dovuta al coefficiente di vetustà (la databilità è anni 2000/2003) ed il costo relativo alla mancanza del telo in film, essendo in disuso da molti anni, oltre ad una percentuale relativa alla manutenzione di alcune parti.

In definitiva quindi, sulla scorta dei calcoli effettuati, lo scrivente Esperto ritiene congruo applicare al lotto oggetto di esecuzione un valore unitario totale pari ad €/mq 6,80, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Il vincolo rilevato, non incide infatti né sulla destinazione colturale, nè sulla capacità edificatoria agricola del lotto e pertanto non rappresenta uno scomodo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	12.529,00 mq	6,60 €/mq	€ 82.691,40	33,33%	€ 27.600,00
Bene N° 5 - Terreno Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.	13.180,00 mq	6,80 €/mq	€ 89.624,00	33,33%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 57.600,00

Valore iniziale di stima: € 57.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Demolizione immobile realizzato senza titolo su part.lla 1161	6000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica serre per entrambi i lotti di terreno	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5.800,00	€

Valore finale di stima: € 44.000,00

I costi relativi al deprezzamento, sono stati calcolati nel seguente modo:

Si è provveduto a calcolare quanto occorrente a livello edilizio e documentale per la demolizione del magazzino edificato senza titolo. Si è provveduto quindi a considerare la quota pignorata relativa ai 2/6 in funzione della medesima imposizione sul valore iniziale attuata nella sezione relativa alla stima dell'immobile. A seguito della presenza di serre stagionali si è provveduto in fine ad inserire come scomodo sul valore iniziale il costo necessario alla regolarizzazione delle serre per un'incidenza pari a 2/6.

I prezzi utilizzati per le demolizioni sono quelli previsti dall'ultima tariffa dei prezzi per le opere edili della Regione Lazio.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 54, qualità frutteto classe 2 superficie 36 are , R.D. € 88,50, R.A. € 35,33 e vigneto classe 1, superficie 50 are 30 centiare, R.D. € 167,82, R.A. € 51,96. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto con serre in stato di abbandono. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 54, Porz. A, Qualità Frutteto - Fg. 20, Part. 54, Porz. B, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 90.600,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di lotti agricoli con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per

stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A.

Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} . Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari, o la consultazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 edito dalla Exeo edizioni.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per terreni dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di:

Vigneti: €/Ha 45.000,00 ad un massimo di €/Ha 70.000,00

Frutteti (Actinidia Kiwi) €/Ha 30.000,00 ad un massimo di €/Ha 60.000,00.

Consultando il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 i valori per terreni destinati a:

Vigneti: €/Ha 30.000,00 ad un massimo di €/Ha 60.000,00

Frutteti (Actinidia Kiwi) €/Ha 23.000,00 ad un massimo di €/Ha 45.000,00.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;

2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

3 I lotti presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario di superficie lorda il prezzo di €/Ha 50.000,00, ovvero 5,00 €/mq al lordo di eventuali deprezzamenti che non sono stati rilevati. Il prezzo poc'anzi calcolato tiene conto delle due componenti colturali del lotto e rappresenta un prezzo previsionale medio.

E' pacifico tuttavia far osservare che sul lotto in questione sono presenti circa 46 olivi in piena attività produttiva di età media attorno ai 50 anni, che rappresentano un valore aggiuntivo data la maturità della pianta. Sul mercato attuale, una pianta di quelle dimensioni ha un valore di circa 400,00 €. A tal fine si è provveduto ad aggiungere al valore calcolato il valore delle piante suddette. E' da considerare inoltre, la presenza delle serre, per circa 5.524 mq, dei quali 3.000 autorizzati, che rappresentano un valore aggiunto sul lotto essendo questo destinato allo svolgimento dell'attività agricola. A tal fine si è provveduto a reperire nella tariffa dei prezzi di settore edita da Arsial/Regione Lazio, i seguenti prezzi unitari al mq: €/mq 36,82 (serre tipo E). A tale costo unitario si è applicata una decurtazione dovuta al coefficiente di vetustà ed il costo relativo alla mancanza del telo in film, essendo in disuso da molti anni inoltre, risultano fortemente danneggiate. Essendo tuttavia ancora utilizzabili, in fase di stima saranno fortemente deprezzate nel loro valore unitario.

In definitiva quindi, sulla scorta dei calcoli effettuati, lo scrivente Esperto ritiene congruo applicare al lotto oggetto di esecuzione un valore unitario totale pari ad €/mq 10,50, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Il prezzo calcolato sulla scorta di quanto sopra riportato, rientra pienamente nella divergenza % limite imposta quale attendibilità della presente stima (< 10%).

Il prezzo unitario è da intendersi al lordo di detrazioni dovute a scomodi che verranno trattati nell'apposito capitolo (nel caso di specie la demolizione degli immobili abusivi).

- **Bene N° 7** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA

Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, Strada della Cooperativa s.n.c. e precisamente:

- Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 118,00, attualmente adibito a rimessa agricola, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata, al foglio 20, part.lla 1041 sub.2, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00;

- Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 8,00, attualmente adibito a magazzino, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata, al foglio 20, part.lla 1041 sub.3, graffato con i subb. 2 e 4, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00.

- Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 33,10, attualmente adibito a magazzino, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.4, graffato con i subb. 2 e 3, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1041, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10, Graffato 3-4

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

Valore di stima del bene: € 90.360,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di magazzini agricoli quasi inesistente.

E' pacifico osservare che si tratta in sostanza di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati. Proprio per tale motivo, lo scrivente Esperto ritiene opportuna l'applicazione del metodo del Cost Approach: ovvero un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Dopo aver preso fatto un accurata analisi dei costi, si è provveduto a calcolare le seguenti spese:

Valore di ricostruzione a nuovo dell'edificio: € 270.000,00 circa;

Considerando che, il fabbricato in questione ha una vita di circa 40 anni si è reso necessario attuare un deprezzamento lineare incentrato sulla vetustà degli elementi, considerando la vita media di un fabbricato in anni 100, attraverso la formula:

$CT=C*(1-T/N)$ dove: C= costo a nuovo; T= Vetustà espressa in anni; N= vita media fabbricati.

Il deprezzamento lineare ammonta ad € 167.000 circa.

Costo totale del Valore a nuovo al netto del deprezzamento lineare: € 103.000

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario di superficie lorda il prezzo di €/mq 500,00 al lordo di eventuali deprezzamenti.

Il prezzo unitario è da intendersi al lordo di detrazioni dovute a scomodi che verranno trattati nell'apposito capitolo.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1

Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, via Corsira n. 567-571 e precisamente: Abitazione unifamiliare elevantesi su due livelli,collegati da scala interna così disposta: Al piano terra, composta da portico,ingresso,scala,soggiorno,cucina,studio,bagno,disimpegno,camera da letto; Al piano primo, composta da vano scala,ingresso, bagno,cucina,soggiorno,2 terrazzi,wc,4 camere da letto,disimpegno,bagno,2 balconi. È distinta al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata, al foglio 20, part.lla 1041 sub.10, zona

censuaria 2, categoria A/2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale 333,00 mq (escluse aree scoperte 316,00 mq) rendita catastale € 1.080,69, via Corsira n. 567-571 Piano T-1. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1041, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 3-4

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

Valore iniziale di stima del bene: € 275.000,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di abitazioni di tipo economico con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A.

Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} . Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari o delle riviste specializzate di settore. È pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per immobili adibiti ad abitazione economica dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di €/mq 720,00 ad un massimo di €/mq 1.000.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;

2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

3. Gli immobili presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare un valore unitario totale pari ad €/mq 800, al lordo di eventuali deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Latina (LT) - Strada della cooperativa snc	8630,00 mq	10,50 €/mq	€ 90.615,00	100,00%	€ 90.600,00
Bene N° 7 - Fabbricato rurale Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA	180,72 mq	500,00 €/mq	€ 90.360,00	100,00%	€ 90.360,00
Bene N° 8 - Appartamento Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1	343,53 mq	800,00 €/mq	€ 274.824,00	100,00%	€ 275.000,00
Valore di stima:					€ 456.000,00

Valore iniziale di stima: € 456.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - demolizione e rimozione abusi	7.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica serre	4.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Rettifica condono comprensiva di tutte le spese	15.000,00	€
Incapsulamento eternit sub 2 part. 1041	22.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	45.600,00	€

Valore finale di stima: € 362.000,00

I costi relativi al deprezzamento, sono stati calcolati nel seguente modo: Si è provveduto a calcolare quanto occorrente a livello edilizio e documentale per la demolizione del magazzino edificato senza titolo. Coativamente, con stima separata si è provveduto a quantizzare l'incapsulamento dell'eternit presente in copertura al

magazzino sub. 2 della particella 1041, la demolizione dell'immobile abusivo cui al sub 3 della medesima particella, e gli oneri relativi alla definizione della rettifica del titolo edilizio del sub 10 della stessa.

I prezzi utilizzati per le demolizioni sono quelli previsti dall'ultima tariffa dei prezzi per le opere edili della Regione Lazio.

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. È riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione attuale, al Foglio 20, Particella 57, qualità frutteto irriguo classe U superficie 1 ha 57 are 30 ca, R.D. € 484,18, R.A. € 199,03. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 57, Qualità Frutteto irriguo

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

Valore iniziale di stima del bene: € 63.000,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di lotti agricoli con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A. Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo V_{max} e il prezzo corretto minimo V_{min} . Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari, o la consultazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 edito dalla Exeo edizioni.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per terreni dalle caratteristiche simili a quelli precedentemente esposte, vanno da un minimo di:

Frutteti (Actinidia Kiwi) €/Ha 30.000,00 ad un massimo di €/Ha 60.000,00.

Consultando il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 i valori per terreni destinati a:

Frutteti (Actinidia Kiwi) €/Ha 23.000,00 ad un massimo di €/Ha 45.000,00.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. I lotti presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario di superficie lorda il prezzo di €/Ha 40.000,00, ovvero 4,00 €/mq al lordo di eventuali deprezzamenti che non sono stati rilevati.

Il prezzo calcolato sulla scorta di quanto sopra riportato, rientra pienamente nella divergenza % limite imposta quale attendibilità della presente stima (< 10%).

Il prezzo unitario è da intendersi al lordo di detrazioni dovute a scomodi che verranno trattati nell'apposito capitolo (nel caso di specie la demolizione degli immobili abusivi).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Latina (LT) - Strada della cooperativa snc	15730,00 mq	4,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

Valore iniziale di stima: € 63.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6.300,00	€

Valore finale di stima: € 56.700,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. Il lotto è riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 89, qualità frutteto classe 1 superficie 4 ha 49 are 10 ca, R.D. € 1382,37, R.A. € 568,25. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa attraverso stradello interpoderale. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità Frutteto

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

Valore iniziale di stima del bene: € 134.730,00

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione(subject), lo scrivente Esperto, ritiene che il criterio di stima più appropriato, sia quello del Valore di Mercato.

A seguito di un'accurata analisi del segmento di mercato di riferimento, è emerso che l'area in questione, è caratterizzata da un mercato di lotti agricoli con presenza di una buona offerta. Caratteristica questa, che consente l'applicazione del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A. Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta d% si calcola tra il prezzo corretto massimo Vmax e il prezzo corretto minimo Vmin. Tuttavia, nel caso specifico, analizzando i flussi di compravendita, non sono

emersi movimenti recenti con grado di attendibilità adeguato (<1 anno) e pertanto, per la ricerca dei comparabili, è stato necessario consultare il mercato delle agenzie immobiliari, o la consultazione del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 edito dalla Exeo edizioni.

E' pacifico far osservare che, i prezzi rilevati per i comparables, non rappresentano valori di mercato, ma i prezzi richiesti dalla proprietà per poter vendere il proprio immobile in regime di libero mercato. Proprio per tale ragione, ai prezzi rilevati, è stato applicato il coefficiente correttivo rilevato dai rapporti Omi/Nonisma sull'andamento del mercato immobiliare per l'anno corrente.

Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile: In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, si evidenzia che esistono allo stato attuale diversi immobili comparabili. Non sono stati rilevati immobili sul mercato delle aste immobiliari per la zona di riferimento. Nella zona di mercato analizzata, i prezzi richiesti per i frutteti, vanno da un minimo di:

Frutteti (Actinidia Kiwi) €/Ha 30.000,00 ad un massimo di €/Ha 60.000,00.

Consultando il Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Latina, per l'anno 2023 i valori per terreni destinati a:

Frutteti (Actinidia Kiwi) €/Ha 23.000,00 ad un massimo di €/Ha 45.000,00.

Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili;
2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;
3. I lotti presi come comparables, presentano tra loro caratteristiche o dotazioni simili ma non identiche, e che quindi verranno calcolati i valori dei relativi prezzi marginali da assumere quali compensazioni tra caratteristiche differenti per poter allineare ai comparabili il nostro subject.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, e tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, applicando il coefficiente correttivo derivato dalle pubblicazioni Omi/Nonisma, il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario di superficie lorda il prezzo di €/Ha 30.000,00, ovvero 3,00 €/mq al lordo di eventuali deprezzamenti che non sono stati rilevati.

Il prezzo calcolato sulla scorta di quanto sopra riportato, rientra pienamente nella divergenza % limite imposta quale attendibilità della presente stima (< 10%).

Il prezzo unitario è da intendersi al lordo di detrazioni dovute a scomodi che verranno trattati nell'apposito capitolo (nel caso di specie la demolizione degli immobili abusivi).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Latina (LT) - Strada della cooperativa snc	44910,00 mq	3,00 €/mq	€ 134.730,00	100,00%	€ 135.000,00
Valore di stima:					€ 135.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Demolizione e rimozione abusi	3.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	13.500,00	€

Valore finale di stima: € 118.500,00

I costi relativi al deprezzamento, sono stati calcolati nel seguente modo:

Si è provveduto a calcolare quanto occorrente a livello edilizio e documentale per la demolizione del magazzino edificato senza titolo.

I prezzi utilizzati per le demolizioni sono quelli previsti dall'ultima tariffa dei prezzi per le opere edili della Regione Lazio.

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.

Aprilia, li 11/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Merli Mirco

ELENCO ALLEGATI:

- | | | |
|--|---|--|
|  01_Planimetria catastale fgl1160_s1.pdf |  29_Nota trascrizione 9819-7395.pdf |  60_Cdu terrenni.pdf |
|  02_Planimetria catastale fgl1160_s2.pdf |  30_Nota trascrizione 23874-17884 .pdf |  61_Elaborato fotografico lotti 1-2-3.pdf |
|  03_Planimetria catastale fgl1160_s3.pdf |  31_Nota trascrizione 3918-2896.pdf |  62_Elaborato fotografico lotto 4.pdf |
|  04_Planimetria catastale fgl1041_s2-3-4.pdf |  32_Nota trascrizione 8937-6790 .pdf |  63_Elaborato fotografico lotto 5.pdf |
|  05_Planimetria catastale fgl1041_s10.pdf |  33_Nota trascrizione 3918-2896.pdf |  64_Elaborato fotografico lotto 6.pdf |
|  06_Estratto di Mappa fgl20_pat.lle1161-62... |  34_Nota trascrizione 24534-14123.pdf |  65_Elaborato fotografico lotto 7.pdf |
|  07_Estratto di Mappa fgl20_pat.89.pdf |  35_Nota trascrizione24532-14121.pdf |  66_Prova avvenuta consegna bozza.pdf |
|  08_Visura storica1160 s1.pdf |  36_Nota trascrizione 1041-904.pdf |  67_Elaborato peritale privacy.pdf |
|  09_Visura storica1160 s2.pdf |  38_Sentenza N. 860-15 Usucapione.pdf |  66_Prova avvenuta consegna bozza.pdf |
|  10_Visura storica1160 s3.pdf |  39_Nota trascrizione 16965-12158.pdf |  67_Verbalì accesso.pdf |
|  11_Visura storica1160 s4.pdf |  40_Compravendita 92762-3004.pdf |  68_Ricevute Raccomandate.pdf |
|  12_Visura storica1041 terreni.pdf |  41_Compravendita 43491-18734.pdf |  69_APE lotto 1.pdf |
|  13_Visura storica1160 s2-3-4.pdf |  42_Successione Brignone Pietro .pdf |  70_APE lotto 2.pdf |
|  14_Visura storica1160 s10.pdf |  43 Accettazione ed inventario.pdf |  71_Elaborato peritale privacy.pdf |
|  15_Visura storica fgl20par54.pdf |  44_Atto accettazione tacita.pdf | |
|  16_Visura storica fgl20par57.pdf |  45_Atto d obbligo Brignone 54.pdf | |
|  17_Visura storica fgl20par62.pdf |  46_Serre presa d'atto part. 54 e 57.pdf | |
|  18_Visura storica fgl20par89.pdf |  47_Concessione Edilizia 323_81.pdf | |
|  19_Visura storica fgl20par1161.pdf |  48_Elaborato grafico CE323-81.pdf | |
|  20_Elaborato planimetrico fgl1041.pdf |  49_CE Sanatoria 134C-99.pdf | |
|  21_Ispezione part1041.pdf |  50_Elaborati grafici CE134C-99.pdf | |
|  22_Ispezione part1160.pdf |  51_Dichiarazione archivio LT Prot.N.0247... | |
|  23_Ispezione fgl20par54.pdf |  52_Rilievo Lotto 1.pdf | |
|  24_Ispezione fgl20par57.pdf |  53_Rilievo Lotto 2.pdf | |
|  25_Ispezione fgl20par62.pdf |  54_Rilievo Lotto 3.pdf | |
|  26_Ispezione fgl20par89.pdf |  55_Rilievo Lotto 4.pdf | |
|  27_Ispezione fgl20par1161.pdf |  56_Rilievo Lotto 5.pdf | |
|  28_Ispezione Brignone Pietro.pdf |  57_Rilievo Lotto 6.pdf | |
|  29_Nota trascrizione 9819-7395.pdf |  58_Rilievo Lotto 7.pdf | |
|  30_Nota trascrizione 23874-17884 .pdf |  59_Rilievo difformità.pdf | |

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato, posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, disimpegno, il tutto in confine con via della Cooperativa, immobile distinto al sub 2, terreno agricolo part. 1161, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, al Foglio 20, Particella 1160, sub. 1, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita Euro 216,91, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale-PTPR tavola A - Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 NTA) - PTPR tavola B - Non ricadente in aree di tutela - PTPR tavola C - Sistema agrario a carattere permanente.

Prezzo a base d'asta: € 22.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato, posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, il tutto in confine con lotto agricolo p.lla 60, immobile distinto al sub 1, immobile distinto al sub.3, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1160, sub. 2, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 2, Rendita Euro 108,46, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co. tral. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale-PTPR tavola A - Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 NTA) - PTPR tavola B - Non ricadente in aree di tutela - PTPR tavola C - Sistema agrario a carattere permanente.

Prezzo base d'asta: € 11.400,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA

2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: magazzino posto al piano terra, confinante con lotto agricolo p.lla 60, lotto agricolo p.lla 1161 immobile distinto al sub 2, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 1160, sub.3, z. c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq,

rendita Euro 35,33, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale - PTPR tavola A - Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 e successivi delle N.T.A.) - PTPR tavola B - Non ricadente in aree di tutela - PTPR tavola C - Sistema agrario a carattere permanente).

Prezzo base d'asta: € 6.300,00

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.

2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 1161, qualità seminativo, classe 4, superficie 1Ha 25 are 29 centiare, R.D. € 97,71, R.A. € 97,06 Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situtata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale - PTPR tavola A - Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptptr) - tavola B - Non ricadente in aree di tutela - tavola C - Sistema agrario a carattere permanente- interessata da fascia di distacco del tracciato di viabilità antica 50 metri.

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.

2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 62, qualità vigneto, classe 1, superficie 1Ha 31 are 80 centiare, R.D. € 439,73, R.A. € 136,14 Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situtata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale. Si riporta di seguito uno stralcio delle Norme tecniche di attuazione al Prg: "Art. 10 - ZONA H RURALE - TAVOLA A - Paesaggio Agrario di Valore - disciplinato dall'art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptptr; PTPR tavola B - Aree archeologiche - protezione ambiti di interesse archeologico.

Prezzo base d'asta: € 44.000,00

LOTTO 5

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. È riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 54, qualità frutteto classe 2 superficie 36 are, R.D. € 88,50, R.A. € 35,33 e vigneto classe 1, superficie 50 are 30 centiare, R.D. € 167,82, R.A. € 51,96. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale - PTPR tavola A - Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 e successivi delle N.T.A. al Ptp) - Tavola B - Nulla - tavola C - Sistema dell'insediamento storico - Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 co.2 L.R. 38/99)

Bene N° 7 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA

Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, Strada della Cooperativa s.n.c.e precisamente: - Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 118,00, attualmente adibito a rimessa agricola, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.2, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00; - Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 8,00, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.3, graffato con i subb. 2 e 4, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00. - Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 33,10, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.4, graffato con i subb. 2 e 3, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale - PTPR Subalterno 2: tavola A - Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 e successivi delle N.T.A.) - tavola B - Nulla tavola C - Nulla. Subalterno 3-4: tavola A - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (disciplinato dall'art. 28 delle N.T.A. al Ptp) - tavola B - Aree urbanizzate del Ptp - tavola C - Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica- fascia di rispetto 50 mt.

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1

Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, via Corsira n. 567-571 e precisamente: Abitazione unifamiliare elevantesi su due livelli, collegati da scala interna così disposta: Al piano terra, composta da portico, ingresso, scala, soggiorno, cucina, studio, bagno, disimpegno, camera da letto; Al piano primo, composta da vano scala, ingresso, bagno, cucina, soggiorno, 2 terrazzi, wc, 4 camere da letto, disimpegno, bagno, 2 balconi. È distinta al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.10, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale 333,00 mq (escluse aree scoperte 316,00 mq) rendita catastale € 1.080,69, via Corsira n. 567-571 Piano T-1. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente

urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale - PTPR - Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani - tavola B: Aree urbanizzate del PTPR - tavola C: Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica- Fascia di rispetto 50 m.

Prezzo a base d'asta: € 362.000,00

LOTTO 6

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. È riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata, al Foglio 20, Particella 57, qualità frutteto irriguo classe U superficie 1 ha 57 are 30 ca, R.D. € 484,18, R.A. € 199,03. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale PTPR - tavola A - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (art. 25 delle N.T.A.) - tavola B - Nulla - tavola C - Sistema dell'insediamento storico - Viabilità e infrastrutture storiche (art. 60 co.2 L.R. 38/99) e Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica- Fascia di rispetto 50 m.

Prezzo a base d'asta: € 56.700,00

LOTTO 7

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada della cooperativa snc

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. Il lotto è riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 89, qualità frutteto classe 1 superficie 4 ha 49 are 10 ca, R.D. € 1382,37, R.A. € 568,25. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa attraverso stradello interpodereale. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PRG vigente del comune di Latina, l'edificio ricade nella zona H - Rurale - PTPR - tavola A - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (art. 25 e successivi delle N.T.A.) - tavola B - Nulla - tavola C - Interno parco archeologico PAC-0841.

Prezzo a base d'asta: € 118.500,00

LOTTO 1- PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1160, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso, presenta uno stato di conservazione medio. L'interno dell'unità immobiliare, è stato ritinteggiato recentemente, mentre porte interne, portoncino d'ingresso ed infissi esterni sono di nuova fattura. Esternamente l'immobile presenta uno stato di conservazione in linea con la vetustà del fabbricato.		
Descrizione:	2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, disimpegno, il tutto in confine con via della Cooperativa, immobile distinto al sub 2, terreno agricolo part. 1161, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 1160, sub. 1, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita Euro 216,91, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co. tral.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.400,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1160, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso, presenta uno stato di conservazione medio. L'interno dell'unità immobiliare, è stato ritinteggiato recentemente, mentre porte interne, portoncino d'ingresso ed infissi esterni sono di nuova fattura. Esternamente l'immobile presenta uno stato di conservazione in linea con la vetustà del fabbricato.		

Descrizione:	2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: abitazione in porzione di fabbricato posta al piano terra, composta di soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, il tutto in confine con lotto agricolo p.lla 60, immobile distinto al sub 1, immobile distinto al sub.3, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 1160, sub. 2, z. c. 2, categoria A/3, classe 2, vani 2, Rendita Euro 108,46, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co. tral.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.300,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Cooperativa n. 892, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1160, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	46,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso, presenta uno stato di conservazione medio.		
Descrizione:	2/6 del diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa n.892 e precisamente: magazzino posto al piano terra, confinante con lotto agricolo p.lla 60,lotto agricolo p.lla 1161 immobile distinto al sub 2, salvo altri; E' riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 1160, sub.3, z. c. 2, categoria C/2, classe 2,consistenza 38 mq, rendita Euro 35,33, strada della Cooperativa n. 892, piano T. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	12529,00 mq

	Fg. 20, Part. 1161, Qualità Seminativo	
Stato conservativo:	Il lotto risulta incolto ed abbandonato alle incurie del tempo. La mancata presenza del pozzo artesiano, lo rende non idoneo all'impianto di colture. Sul lotto insistono delle serre non autorizzate ed abbandonate da molto tempo. E' presente un impianto di irrigazione, il quale prelevava l'acqua attraverso il pozzo artesiano attualmente a servizio della sola particella 1160. Il prelievo per l'irrigazione, limiterebbe la fruizione del servizio idrico all'abitazione. Si rende necessaria quindi l'escavazione di un nuovo pozzo artesiano.	
Descrizione:	2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 1161, qualità seminativo, classe 4, superficie 1Ha 25 are 29 centiare, R.D. € 97,71, R.A. € 97,06 Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso le strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Il terreno si presenta nelle disponibilità dei debitori eseguiti e dei relativi comproprietari non eseguiti.	

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Cooperativa S.N.C.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 62, Qualità Vigneto	Superficie	13180,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto risulta incolto ed abbandonato alle incurie del tempo. La mancata presenza del pozzo artesiano, lo rende non idoneo all'impianto di colture. Sul lotto insistono delle serre non autorizzate ed abbandonate da molto tempo. E' presente un impianto di irrigazione, il quale prelevava l'acqua attraverso il pozzo artesiano attualmente a servizio della sola particella 1160. Il prelievo per l'irrigazione, limiterebbe la fruizione del servizio idrico all'abitazione. Si rende necessaria quindi l'escavazione di un nuovo pozzo artesiano.		
Descrizione:	2/6 del diritto di proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, Via della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 62, qualità vigneto, classe 1, superficie 1Ha 31 are 80 centiare, R.D. € 439,73, R.A. € 136,14 Il lotto presenta forma irregolare ed è parzialmente privo di recinzione. Presenta accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso le strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno si presenta nelle disponibilità dei debitori eseguiti e dei relativi comproprietari non eseguiti.		

LOTTO 5- PREZZO BASE D'ASTA: € 362.000,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada della cooperativa snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 54, Porz. A, Qualità Frutteto - Fg. 20, Part. 54, Porz. B, Qualità Vigneto	Superficie	8630,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto risulta in stato di abbandono così come le serre presenti. Pertanto, si ritiene di attribuire un pessimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 54, qualità frutteto classe 2 superficie 36 are, R.D. € 88,50, R.A. € 35,33 e vigneto classe 1, superficie 50 are 30 centiare, R.D. € 167,82, R.A. € 51,96. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente incolto con serre in stato di abbandono. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno si presenta nelle disponibilità del debitore esecutato che, anche se non lo coltiva direttamente, ne utilizza la parte pavimentata per altri scopi quali accantonamento di attrezzature agricole o cassette da imballaggio per frutta. Anche le strutture presenti risultano nella piena disponibilità ed in uso diretto all'esecutato.		

Bene N° 7 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via della Cooperativa s.n.c., piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1041, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10, Graffato 3-4	Superficie	180,72 mq
Stato conservativo:	Lo stato del conservativo del fabbricato è in linea con la vetustà dovuta all'epoca di edificazione. Si ritiene di attribuire un mediocre stato conservativo in virtù dello stato esterno dell'immobile.		
Descrizione:	Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, Strada della Cooperativa s.n.c.e precisamente: - Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 118,00, attualmente adibito a rimessa agricola, distinto al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.la 1041 sub.2, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00; - Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 8,00, attualmente adibito a magazzino, distinto al catasto dei fabbricati di Latina al foglio 20,part.la 1041 sub.3, graffato con i subb. 2 e 4, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00. - Magazzino agricolo, di superficie utile pari a circa mq 33,10, attualmente adibito a magazzino, distinto al catasto dei fabbricati di Latina al foglio 20, part.la 1041 sub.4, graffato con i subb. 2 e 3, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita € 938,00. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della		

	zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario.

Bene N° 8 - Appartamento

Ubicazione:	Latina (LT) - via Corsira n. 567-571, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1041, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 3-4	Superficie	343,53 mq
Stato conservativo:	Lo stato del conservativo del fabbricato è in linea con la vetustà dovuta all'epoca di edificazione. Si rilevano fenomeni contenuti di unidità di risalita su alcune pareti al piano terra. Esternamente, l'immobile presenta tracce di scrostamento delle tinteggiature, probabilmente create dalla vetustà e dalle condizioni meteorologiche (umidità superficiale delle murature, pioggia battente mista a soleggiato, ecc...). Sono inoltre da rivedere le condizioni degli infissi esterni, in legno e vetro singolo, e delle persiane anch'esse in legno. Tali infissi presentano tracce di scrostamento e vetustà in linea con quanto sopra. Lo stato di conservazione interno risulta discreto. E' stata rilevata una crepa in senso orizzontale al di sotto della trave passante nel bagno padronale, all'altezza della muratura sottostante. Lo stesso fenomeno è stato rilevato sulla facciata esterna esposto a nord est in corrispondenza del medesimo wc. Lo stato manutentivo nel complesso è da definirsi discreto.		
Descrizione:	Diritto di piena ed esclusiva proprietà sul seguente immobile sito Comune di Latina, Località Corsira/Cooperativa, via Corsira n. 567-571 e precisamente: Abitazione unifamiliare elevantesi su due livelli, collegati da scala interna così disposta: Al piano terra, composta da portico, ingresso, scala, soggiorno, cucina, studio, bagno, disimpegno, camera da letto; Al piano primo, composta da vano scala, ingresso, bagno, cucina, soggiorno, 2 terrazzi, wc, 4 camere da letto, disimpegno, bagno, 2 balconi. E' distinta al catasto dei fabbricati di Latina con intestazione aggiornata al foglio 20, part.lla 1041 sub.10, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale 333,00 mq (escluse aree scoperte 316,00 mq) rendita catastale € 1.080,69, via Corsira n. 567-571 Piano T-1. La località, è situtata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello presso il quale trovano ubicazione le prime attività commerciali e scolastiche della zona. L'area, risulta parzialmente urbanizzata. Lungo la strada provinciale, all'altezza di Via Corsira è presente la fermata del trasporto regionale Co.tral. Zona esclusivamente agricola, a bassa densità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

LOTTO 6- PREZZO BASE D'ASTA: € 56.700,00

Bene N° 9 - Terreno

Ubicazione:	Latina (LT) - Strada della cooperativa snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 57, Qualità Frutteto irriguo	Superficie	15730,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto risulta attualmente ben curato e coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi in piena produzione al momento del sopralluogo. Sono presenti delle serre a tunnel per garantire la copertura delle specie colturali presenti. Pertanto, si ritiene di attribuire un buono stato manutentivo. Alcuni teli in film delle serre risultano divelti ma essendo solo da riposizionare non influiscono sul giudizio relativo alla manutenzione. Sul posto non risulta materializzato il confine con il lotto agricolo adiacente part.lla 58.		
Descrizione:	Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. E' riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 57, qualità frutteto irriguo classe U superficie 1 ha 57 are 30 ca, R.D. € 484,18, R.A. € 199,03. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno si presenta nelle disponibilità del debitore esecutato.		

LOTTO 7- PREZZO BASE D'ASTA: € 118.500,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada della cooperativa snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità Frutteto	Superficie	44910,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto risulta attualmente ben curato e coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi in piena produzione al momento del sopralluogo. Pertanto, si ritiene di attribuire un ottimo stato manutentivo. Sul posto non risulta materializzato il confine con il lotto agricolo adiacente part.lla 58.		
Descrizione:	Diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno a destinazione agricola sito nel Comune di Latina, Località Cooperativa, strada della Cooperativa, s.n.c. Il lotto è riportato nel catasto dei terreni del Comune di Latina, con intestazione aggiornata al Foglio 20, Particella 89, qualità frutteto classe 1 superficie 4 ha 49 are 10 ca, R.D. € 1382,37, R.A. € 568,25. Il lotto presenta forma regolare ed accesso diretto da Strada della Cooperativa. Risulta attualmente coltivato a piante da frutto di actinidia kiwi. Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale su strada della Cooperativa la quale consente l'accesso allo stesso con i mezzi agricoli da strada della Cooperativa attraverso stradello interpoderale. Attraverso la strada indicata, risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale e comunale rendendo dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione. La località, è situata nell'area rurale di Latina, a ridosso dei comuni di Aprilia e Nettuno, oltre che dei borghi Le Ferriere e Montello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno si presenta nelle disponibilità del debitore esecutato.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA N. 892, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA N. 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA N. 892, INTERNO 3, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 14/04/2022
Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/09/2023
Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884
Quota: 2/6

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA DELLA COOPERATIVA S.N.C., PIANO TERRA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CORSIRA N. 567-571, PIANO T-1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA DELLA COOPERATIVA SNC

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 14/04/2022

Reg. gen. 9819 - Reg. part. 7395

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/09/2023

Reg. gen. 23874 - Reg. part. 17884

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****