

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferracci Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	7
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	11
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	12
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	14
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	20
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	22
Stato conservativo	22
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	22
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	23
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	23
Parti Comuni (presenti solo per il Bene n° 1)	23
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	24
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	25
Stato di occupazione	26
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	26
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	26
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	27

Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	38
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	41
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44	46
Stima / Formazione lotti.....	47

All'udienza del 02/06/2025, il sottoscritto Ing. Ferracci Enrico, con studio in Viale Italia, 7 - 04100 - Latina (LT), email enricoferracci@gmail.com, PEC enrico.ferracci@ingpec.eu, Tel. 0773 694280 , Fax 0773 414184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBIcata A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Trattasi di piena proprietà di porzione immobiliare derivante da frazionamento interno di podere ex Opera Nazionale Combattenti (Podere n. 1228), sita nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti, ai confini con il Comune di Pontinia, con accesso dalla strada Migliara 44.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 1016 subalterno 12, destinato ad abitazione, unitamente alla corte pertinenziale graffata identificata al Foglio 189, particella 1043 subalterno 2.

Il bene pignorato, pur risultando catastalmente indentificato con un unico subalterno, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) e si configura di fatto come due unità abitative distinte ed autonome, sia per distribuzione degli spazi che per accessi e dotazioni impiantistiche.

Unità immobiliare al piano primo

L'unità abitativa posta al piano primo, di maggiore consistenza e con migliori finiture, è accessibile mediante scala esterna in cemento armato, collocata sul prospetto principale del fabbricato e prospiciente la strada Migliara 44.

La scala conduce ad un ampio ballatoio di sbarco, collegato al balcone perimetrale che si sviluppa lungo il lato maggiore dell'edificio, ballatoio sul quale si apre il portoncino di ingresso.

L'unità è composta da: un soggiorno con cucina a vista, due camere da letto (ca. 15 mq/cad), di cui una con accesso al balcone, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, per una superficie netta complessiva è pari a ca. 78 mq.

Unità immobiliare al piano terra

L'unità abitativa posta al piano terra presenta accesso indipendente tramite portoncino situato sul lato sud-est del fabbricato. L'accesso avviene percorrendo un camminamento esterno che, per un breve tratto, insiste su area non appartenente alla proprietà oggetto di pignoramento, ricadente sul mappale 1016 sub 2, di proprietà terza ma facente parte del medesimo complesso poderale.

L'unità è composta da: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, per una superficie netta complessiva di circa 45 mq.

Si evidenzia che l'unità presenta l'annessione di un vano riconducibile all'adiacente proprietà (non oggetto di pignoramento), che non viene considerato nella consistenza oggetto di valutazione.

Per quanto precede, l'accesso attraverso area di proprietà altrui e la presenza di porzioni edilizie interne agli immobili promiscue, configurano una situazione di promiscuità funzionale e giuridica da risolvere.

Le due unità risultano dotate di impianto elettrico e termo-idraulico autonomo.

Corte pertinenziale

La corte pertinenziale, identificata catastalmente al Foglio 189 particella 1043 sub 2 e graffata all'unità

abitativa, circonda parzialmente il fabbricato, con maggiore estensione sul fronte principale e sul lato ovest.

L'area si presenta pavimentata, nella porzione di camminamento perimetrale, e per la restante parte sistemata a giardino, con viabilità interna in brecciolino, risultando delimitata da siepe lungo la Via Migliara. Sono presenti alberature ornamentali e da frutto.

Dallo stato dei luoghi risultano presenti due accessi carrabili dalla Via Migliara 44.

Un primo accesso, posto sul lato nord, civico n. 13, avviene mediante passaggio su spazio di manovra comune anche al sub 12 (Rif. sub 10 graffato al sub 2: proprietà confinante). Un secondo accesso, posto sul lato sud, avviene mediante attraversamento dell'area identificata al mappale 1043 sub 1, questa oggetto di procedura esecutiva, sulla quale insiste il bene identificato al numero 2 (azienda agricola), e che consente il collegamento diretto con la corte pertinenziale del bene in parola.

Si significa che entrambi gli accessi comportano l'attraversamento della particella 35, riconducibile al Consorzio della Bonificazione Pontina, rispetto alla quale non sono state rinvenute autorizzazioni al passaggio negli atti comunali.

Il bene risulta inserito in contesto rurale, ricadente in zona "H - Rurale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Latina. L'area è servita dalle principali utenze di base, quali energia elettrica e rete telefonica; non risulta invece presente la rete pubblica del gas né quella fognaria. Anche l'approvvigionamento idrico non avviene tramite rete pubblica, ma mediante sistemi autonomi.

Per quanto concerne gli impianti, dagli atti edilizi reperiti (anno 1997) si evince che lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa Imhoff, con successivo recapito in subirrigazione su terreno di proprietà terza, non oggetto di pignoramento. L'adduzione idrica risulta invece garantita mediante pozzo artesiano.

Nel corso delle verifiche eseguite presso gli uffici comunali non sono state rinvenute autorizzazioni relative né allo scarico dei reflui né al sistema di approvvigionamento idrico, circostanza che si segnala ai fini della completezza dell'inquadramento tecnico-amministrativo del bene.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito sopralluogo tecnico in data 23/07/2025.

Le operazioni peritali sono consistite nella ricognizione generale e nel rilievo dell'immobile e delle pertinenze, con acquisizione di ampia documentazione fotografica.

Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, allegato alla presente relazione per farne parte integrante.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il compendio è costituito da annessi agricoli e manufatti funzionalmente strumentali all'attività agricola e zootecnica, insistenti su area pertinenziale di forma irregolare, posta in adiacenza al podere ex O.N.C. (di cui al Bene 1) e ricompresa nell'attuale lotto catastale censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio 189, particella 1043 sub 1, identificato catastalmente quale azienda zootecnica.

Il compendio, ubicato nel Comune di Latina, nei pressi della frazione di Borgo Faiti e in prossimità del confine con il Comune di Pontinia, risulta accessibile dalla strada Migliara 44 mediante attraversamento della particella 35, verosimilmente già esistente nella configurazione storica originaria del fondo agricolo.

Il lotto risulta edificato con i seguenti manufatti:

- una stalla, posta in adiacenza alla Casa colonica (porzione), che costituisce il primo fabbricato che si incontra lungo la viabilità interna al lotto;
- un manufatto retrostante costituito da tettoia, originariamente fienile, destinata al ricovero e stabulazione degli animali, con adiacente struttura a cielo aperto destinata allo stoccaggio dei foraggi (catastalmente fienile);
- una ulteriore stalla di stabulazione di maggiori dimensioni, posta con distacco rispetto ai precedenti manufatti ma in posizione affiancata alla tettoia sopra descritta, collocata verso il confine opposto del lotto, dotata di spazi funzionali all'attività zootecnica, quali zona mungitura, locale di attesa e sala latte.

Si evidenzia che il lotto, pur non essendo delimitato da confini fisici chiaramente individuabili, presenta, in

corrispondenza del vertice nord-ovest e in prossimità della prima stalla, una porzione catastale distinta (particella 1044), anch'essa di proprietà del debitore ma non oggetto di procedura, sulla quale insiste un manufatto realizzato in aderenza alla stalla medesima lungo il lato maggiore. Analoga situazione si riscontra per la stalla di stabulazione di maggiori dimensioni, che presenta a sua volta un corpo edilizio aggregato insistente su particella contigua, anch'essa di proprietà del debitore e non ricompresa nella procedura esecutiva.

All'interno del lotto è inoltre presente un manufatto precario realizzato in materiali leggeri (struttura lignea e tamponamenti in lamiera), nonché alcuni silos distribuiti nell'area, funzionali all'attività agricola.

I manufatti sopra descritti risultano censiti in categoria catastale D/10 e costituiscono parte integrante del compendio aziendale, unitamente ai terreni, per l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica.

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

Per l'espletamento dell'incarico è stato eseguito sopralluogo tecnico in data 23/07/2025.

Le operazioni peritali sono consistite nella ricognizione generale e nel rilievo del complesso agricolo, con acquisizione di ampia documentazione fotografica.

Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, allegato alla presente relazione per farne parte integrante.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 25, con qualità catastale "seminativo" ed estensione pari a mq 4.427.

Il lotto presenta forma semiregolare, con i lati maggiori orientati lungo la direttrice del vicino canale ed ortogonali rispetto all'asse viario della Strada Migliara 44.

Allo stato attuale il terreno risulta intercluso anche rispetto agli altri beni oggetto di procedura, essendo separato dal lotto pignorato più prossimo da un fondo intestato a soggetto terzo (part.lla 81).

Il fondo è comunque parte integrante dell'azienda agricola attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 76, con qualità catastale "seminativo irriguo" ed estensione pari a mq 14.872.

Il lotto presenta forma pressoché regolare, con i lati maggiori orientati lungo la direttrice del vicino canale ed ortogonali rispetto all'asse viario della Strada Migliara 44.

Allo stato attuale il terreno risulta intercluso anche rispetto agli altri beni oggetto di procedura, essendo separato dal lotto pignorato più prossimo da un fondo intestato a soggetto terzo (part.lla 81).

Il fondo è comunque parte integrante dell'azienda agricola attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 82, con qualità catastale "seminativo irriguo" ed estensione pari a mq 361.

Il lotto presenta forma triangolare, con uno dei lati coincidente con parte della linea di confine della particella n. 25 (rif. Bene 3), anch'essa oggetto di procedura esecutiva.

Allo stato attuale il terreno risulta intercluso anche rispetto agli altri beni oggetto di procedura, essendo separato dal lotto pignorato più prossimo da un fondo intestato a soggetto terzo (part.lla 81).

Il fondo è comunque parte integrante dell'azienda agricola attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 1017, con qualità catastale "seminativo irriguo" ed estensione pari a mq 19.770.

Il lotto si sviluppa per buona parte attorno al complesso di cui al Bene 2, risultando con esso confinante e funzionalmente connesso.

Il fondo, che allo stato attuale risulta almeno in parte incolto, costituisce parte integrante dell'azienda agricola nella disponibilità dell'esecutato.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'intero compendio oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile in forza di accordo di negoziazione assistita per la separazione personale dei coniugi, ai sensi dell'art. 6 del D.L. 132/2014, convertito con modificazioni nella L. 162/2014, munito di nulla osta del Pubblico Ministero ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, rilasciato in data 22 marzo 2022 nell'ambito del fascicolo n. 71/2022, prot. n. 378/2022. In esecuzione di tale accordo, con successivo atto di adempimento del 27/04/2022, repertorio n. 21686, a rogito del notaio Lucio Nastri, veniva formalizzato il trasferimento della proprietà degli immobili in capo al soggetto esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

La porzione immobiliare oggetto di stima, comprensiva della relativa corte esclusiva, confina:

- a nord-ovest con la Via Migliara 44;
- a sud-ovest con altro bene, comprensivo di corte ed annessi agricoli, identificato come bene n. 2 della presente procedura esecutiva;
- sui restanti lati - nord-est e sud-est - con proprietà distinta, identificata catastalmente al mappale 1016 sub 2, facente parte del medesimo complesso poderale ma non oggetto di pignoramento (proprietà **** Omissis ****).

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il compendio agricolo in oggetto, comprensivo della relativa corte pertinenziale, confina:

- a nord-nord-est, con la Strada Migliara 44, con la particella 1044 (di proprietà del debitore ma non oggetto di procedura), con il fabbricato colonico di cui al Bene 1 (identificato alla p.lla 1016 sub 12, di proprietà del debitore) e con altra proprietà insistente sulla p.lla 1016 sub 2, non oggetto di pignoramento;
- a sud-est e sud-ovest, con terreno identificato alla p.lla 1017, sottoposto a procedura esecutiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno in oggetto confina con le particelle catastali nn. 76 e 82 (entrambe oggetto di procedura ed in proprietà dell'esecutato), con le particelle nn. 80, 81 e 122 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****), nonché con la particella n. 83 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno in oggetto confina con le particelle catastali n. 25 (di proprietà dell'esecutato - rif. Bene 3), n. 83 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****), n. 122 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****) e n. 19, destinata a fascia frangivento e intestata alla Regione Lazio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno in oggetto confina con le particelle catastali n. 25 (di proprietà dell'esecutato - rif. Bene 3), n. 81 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****) e n. 83 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno in oggetto confina con le particelle catastali nn. 103 e 1039 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****), con le particelle nn. 75, 81 e 122 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****), con la particella n. 1043 (oggetto di procedura ed in proprietà dell'esecutato), con la particella n. 23 (scolina poderale intestata alla Regione Lazio) e con la particella n. 1018 (di proprietà di soggetto terzo rispetto alla procedura: **** Omissis ****).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al PT	45,34 mq	60,19 mq	1	60,19 mq	2,85 m	Piano Terra
Abitazione al P1	77,36 mq	99,53 mq	1	99,53 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone	13,45 mq	13,45 mq	0,25	3,36 mq	0,00 m	Piano Primo
Corte pertinenziale	433,78 mq	433,78 mq	0,15	65,07 mq	0,00 m	Piano Terra
Superficie convenzionale complessiva:				228,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene oggetto di stima, si è fatto riferimento alle superfici effettivamente valutabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, escludendo quelle non legittime ovvero legittimabili, né quelle non riconducibili all'unità immobiliare pignorata.

In particolare, in coerenza con quanto evidenziato nella sezione relativa alla regolarità edilizia, si è proceduto a non considerare: il ballatoio di sbarco connesso alla scala esterna in cemento armato, in quanto costituente opera abusiva non regolarizzabile; il vano annesso all'unità immobiliare posta al piano terra, riconducibile ad altra proprietà e non facente parte del compendio oggetto di stima.

La consistenza dell'immobile è stata pertanto determinata con riferimento alle sole superfici legittime e pertinenti all'unità oggetto di procedura, al fine di pervenire ad una valutazione congrua e coerente con lo stato giuridico-edilizio del bene.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	174,39 mq	191,65 mq	1	191,65 mq	3,00 m	Piano Terra
Ricovero animali (ex Fienile)	282,18 mq	282,18 mq	1	282,18 mq	4,05 m	Piano Terra
Stalla stabulazione	518,02 mq	518,02 mq	1	518,02 mq	4,00 m	Piano Terra (h media)
Sale mungitura e latte (in adiacenza stabulazione)	59,92 mq	69,85 mq	1	69,85 mq	3,00 m	Piano Terra (h media)
Corte	3836,30 mq	3836,30 mq	0,18	690,53 mq	0,00 m	Piano Terra
Superficie convenzionale complessiva:				1752,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione della consistenza del compendio oggetto di stima, si è fatto riferimento alle superfici effettivamente valutabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, escludendo le superfici ed i volumi non regolari né regolarizzabili per le quali, se presenti, si è previsto un costo di ripristino dello stato legittimamente assentito, al fine di pervenire ad una valutazione congrua e coerente con lo stato giuridico-edilizio dello stesso compendio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4427,00 mq	4427,00 mq	1	4427,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				4427,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14872,00 mq	14872,00 mq	1	14872,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				14872,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	361,00 mq	361,00 mq	1	361,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				361,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19770,00 mq	19770,00 mq	1	19770,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				19770,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2002 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 21 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.64.80
Dal 12/01/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo
Dal 22/07/2010 al 27/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo
Dal 27/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo
Dal 09/11/2015 al 03/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 182 mq Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo
Dal 03/08/2017 al 20/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 182 mq Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo
Dal 20/06/2019 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo Graffato particella 1043 - sub 2
Dal 27/04/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 570,68 Piano Terra - Primo Graffato particella 1043 - sub 2

Il titolare catastale, odierno debitore, coincide con il titolare reale del bene.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2002 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 21 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.64.80
Dal 12/01/2010 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.440,00 Piano Terra
Dal 17/10/2010 al 21/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.440,00 Piano Terra
Dal 21/01/2011 al 28/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 5, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.440,00 Piano Terra
Dal 28/03/2011 al 28/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.626,00 Piano Terra
Dal 28/02/2012 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.626,00 Piano Terra
Dal 05/04/2012 al 03/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.626,00 Piano Terra
Dal 03/08/2017 al 20/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1016, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.626,00 Piano Terra
Dal 20/06/2019 al 12/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1043, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.280,20 Piano Terra
Dal 12/05/2020 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1043, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.280,20 Piano Terra
Dal 27/04/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 1043, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.280,20 Piano Terra

Il titolare catastale, odierno debitore, coincide con il titolare reale del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1986 al 13/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 68,82 Reddito agrario € 35,44
Dal 13/09/2002 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 67,68 Reddito agrario € 43,44
Dal 08/03/2007 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 91,68 Reddito agrario € 34,30
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 91,68 Reddito agrario € 34,30
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 91,68 Reddito agrario € 34,30
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 91,68 Reddito agrario € 34,30
Dal 27/04/2022 al 22/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 91,68 Reddito agrario € 34,30
Dal 22/11/2025 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.27 Reddito dominicale € 67,68 Reddito agrario € 43,44

Il titolare catastale, odierno debitore, coincide con il titolare reale del bene.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1986 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.72 Reddito dominicale € 227,35 Reddito agrario € 145,93
Dal 08/03/2007 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.72 Reddito dominicale € 308,00 Reddito agrario € 115,21
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.72 Reddito dominicale € 308,00 Reddito agrario € 115,21
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.72 Reddito dominicale € 308,00 Reddito agrario € 115,21
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.72 Reddito dominicale € 308,00 Reddito agrario € 115,21
Dal 27/04/2022 al 08/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.48.72 Reddito dominicale € 308,00 Reddito agrario € 115,21
Dal 08/12/2024 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.46.06 Reddito dominicale € 302,49 Reddito agrario € 113,15
Dal 08/12/2024 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 76 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.02.66 Reddito agrario € 0,01

Il titolare catastale, odierno debitore, coincide con il titolare reale del bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1986 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.61 Reddito dominicale € 5,52 Reddito agrario € 3,54
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.61 Reddito dominicale € 5,52 Reddito agrario € 3,54
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.61 Reddito dominicale € 5,52 Reddito agrario € 3,54
Dal 22/07/2010 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.61 Reddito dominicale € 5,52 Reddito agrario € 3,54
Dal 14/12/2011 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.27 Reddito dominicale € 5,67 Reddito agrario € 2,53
Dal 14/12/2011 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.34 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,33
Dal 27/04/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.27 Reddito dominicale € 5,67 Reddito agrario € 2,53
Dal 27/04/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.34 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,33

Il titolare catastale, odierno debitore, coincide con il titolare reale del bene.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/02/1986 al 04/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.35.50 Reddito dominicale € 360,01 Reddito agrario € 231,09
Dal 04/12/2002 al 09/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.27.55 Reddito dominicale € 347,86 Reddito agrario € 223,29
Dal 09/12/2002 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 73 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.09.70 Reddito dominicale € 320,57 Reddito agrario € 205,77
Dal 08/03/2007 al 03/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 73 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.09.70 Reddito dominicale € 434,29 Reddito agrario € 162,45
Dal 03/11/2009 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 1017 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.97.70 Reddito dominicale € 409,44 Reddito agrario € 153,16
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 1017 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.97.70 Reddito dominicale € 409,44 Reddito agrario € 153,16
Dal 27/04/2022 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 1017 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.97.70 Reddito dominicale € 409,44 Reddito agrario € 153,16

Il titolare catastale, odierno debitore, coincide con il titolare reale del bene.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	189	1016	12	2	A3	3	8,5 vani	186 mq	570,68 €	T-1	part. 1043 - sub 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali associate alle due unità abitative è emerso quanto segue:

- relativamente all'unità abitativa posta al piano primo, si riscontra sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- relativamente all'unità abitativa posta al piano terra, non si riscontra corrispondenza, in quanto lo stato dei luoghi evidenzia: l'annessione di un vano appartenente ad altra unità immobiliare confinante, riconducibile a soggetto terzo estraneo alla procedura; la presenza di un accesso realizzato mediante infisso in alluminio e vetro a tutta altezza, indicato in planimetria catastale come finestra di dimensioni ordinarie; la mancata rispondenza dell'accesso principale, previsto in planimetria mediante porta prospiciente il prospetto principale, non rinvenuto in sede di sopralluogo.

Per le motivazioni riportate nella successiva sezione "Regolarità edilizia", in considerazione delle difformità riscontrate rispetto allo stato edilizio legittimo, non risulta possibile procedere all'aggiornamento catastale in assenza del preventivo ripristino della conformità edilizia. L'aggiornamento catastale, infatti, presuppone la preventiva conformità urbanistico-edilizia dell'immobile; in presenza di difformità che integrano abuso edilizio, la regolarizzazione catastale può essere effettuata solo successivamente al ripristino o - quando possibile - alla sanatoria della conformità edilizia.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	189	1043	1	2	D10				2280,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali relative agli annessi agricoli e ai manufatti strumentali all'attività agricola, insistenti sull'area pertinenziale, è emerso quanto segue:

- non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

In particolare, con riferimento alla stalla di stabulazione, si rileva che nella sala mungitura non risultano presenti le finestrate verso la stalla, come invece rappresentate in planimetria; inoltre, una porzione della stalla indicata come scoperta risulta, allo stato attuale, coperta.

Le suddette difformità, per le motivazioni esposte nella successiva sezione “Regolarità edilizia” e in quanto incidenti sulla conformità rispetto allo stato edilizio autorizzato, non consentono l’aggiornamento catastale, se non a seguito del preventivo ripristino della conformità urbanistico-edilizia.

Si evidenzia, altresì, che gli annessi agricoli devono essere considerati quali organismi edilizi unitari, non risultando ammissibile una valutazione di conformità parziale dei singoli corpi di fabbrica.

Per quanto precede, la presenza di manufatti aggregati alle strutture oggetto di pignoramento — ma non inclusi nella procedura e insistenti su distinta particella catastale, seppur nella disponibilità del debitore — richiede il necessario coinvolgimento dello stesso ai fini della regolarizzazione.

Poiché tali manufatti aggregati, allo stato, non risultano assistiti da idoneo titolo edilizio, ne consegue la necessità di procedere alla loro rimozione, ovvero, qualora possibile, alla loro regolarizzazione ex post, compatibilmente con la disciplina urbanistico-edilizia vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

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
189	25				Seminativo	1	00.44.27	67,68 €	43,44 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

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
189	76				Seminativo irriguo	1	01.48.72	302,49 €	113,16 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

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
189	82				Seminativo irriguo	1	00.03.61	6,19 €	2,86 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

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
189	1017				Seminativo irriguo	1	01.97.70	409,44 €	153,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si riscontra corrispondenza tra la coltura catastalmente indicata e lo stato dei luoghi; il terreno risulta infatti, almeno in parte, incolto. Si evidenzia inoltre che, nell'ambito della Concessione Edilizia n. 46/1997, tale porzione di fondo era destinata alla dispersione dei liquami, analogamente a quanto previsto per la particella n. 76.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44**

Il bene pignorato, come già evidenziato nella sezione descrittiva, pur risultando catastalmente identificato con un unico subalterno, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) e si configura, di fatto, come due unità abitative distinte ed autonome, sia sotto il profilo distributivo che per accessi e dotazioni impiantistiche.

In particolare, l'unità abitativa posta al piano primo, accessibile mediante scala esterna, di maggiore consistenza e caratterizzata da finiture di livello superiore, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

L'unità abitativa al piano terra, di minore consistenza e con finiture semplici ed essenziali, si presenta invece in condizioni complessivamente sufficienti, con presenza di materiali di tipo ordinario.

Per entrambe le unità si ritiene comunque opportuna una verifica dello stato degli impianti, al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il compendio pignorato si presenta complessivamente in condizioni di conservazione e manutenzione scadente. Dall'esame dello stato dei luoghi si rilevano diffuse carenze manutentive, con presenza di materiali depositati e segni di utilizzo non continuativo degli ambienti.

Le componenti edilizie evidenziano fenomeni di usura e degrado: intonaci in parte ammalorati, superfici interne deteriorate e pavimentazioni datate. Le strutture di copertura e gli elementi portanti, pur mantenendo la loro funzionalità, non risultano oggetto di recente manutenzione.

Gli impianti tecnologici appaiono datati e necessitano di verifiche e interventi di adeguamento alle normative vigenti.

Nel complesso, si rendono necessari interventi di manutenzione e adeguamento per il ripristino delle condizioni di funzionalità del compendio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Alla data del sopralluogo il fondo presentava uno stato conservativo coerente con la destinazione agricola.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Alla data del sopralluogo il fondo presentava uno stato conservativo coerente con la destinazione agricola.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Alla data del sopralluogo il fondo presentava uno stato conservativo coerente con la destinazione agricola.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Alla data del sopralluogo il fondo risultava in parte incolto.

PARTI COMUNI (presenti solo per il Bene n° 1)

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Come anticipato nella descrizione è presente un'area comune adibita a spazio di manovra, posta sul lato nord (civico n. 13), mediante la quale si realizza l'accesso al compendio, insistente sul subalterno 10 (graffato al sub 2), condivisa con il sub 12 di cui alla presente procedura.

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, di tipo poderale, risulta originariamente realizzato in muratura portante, con successivi interventi che hanno comportato l'inserimento di elementi in cemento armato, quali il balcone al piano primo, la scala esterna di collegamento e la relativa copertura.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive del fabbricato e delle unità immobiliari pignorate, con riferimento alle finiture prevalenti.

FABBRICATO PODERALE OSPITANTE

- struttura portante: mista, costituita da muratura portante con inserimenti in cemento armato riconducibili agli interventi successivi.
- solai: verosimilmente originariamente realizzati con struttura lignea o mista legno-laterizio, in coerenza con la tipologia costruttiva dei poderi O.N.C.; allo stato attuale risultano in parte sostituiti o integrati con strutture di tipo latero-cementizio, riconducibili a interventi edilizi successivi;
- pareti esterne: in muratura portante intonacata e tinteggiata, con finitura di colore giallo ocra.

UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO

- pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pitture di tipo lavabile, prevalentemente in tonalità chiare;
- pavimentazione: in piastrelle ceramiche di formato quadrato, posa diagonale, di tonalità beige, uniformemente presente sia nella zona giorno (soggiorno-cucina), sia nella zona notte e nei locali di servizio; nel bagno color crema;
- rivestimenti: in cucina, rivestimento in ceramica/gres porcellanato di tonalità chiara (tipo travertino/crema) limitatamente alla parete attrezzata, fino ad un'altezza di circa 2,00 m; nel bagno, rivestimento in ceramica di tonalità chiara fino ad un'altezza di circa 2,00 m, con finiture di tipo ordinario;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera, finitura color bronzo, dotati di persiane esterne in tinta e zanzariere;
- infissi interni: portoncino di ingresso blindato, rivestito internamente con pannellatura in legno e finitura esterna coordinata, porte interne in legno tamburato con finitura tinta mogano;
- impianto elettrico: presente, funzionante, del tipo sottotraccia a 220 V, dotato di quadro elettrico e dispositivi di sicurezza (salvavita), con impianto televisivo con antenna;
- impianto idrico-sanitario e termico: impianto idrico-sanitario funzionante; impianto termico autonomo con caldaia murale esterna e terminali costituiti da radiatori; presente inoltre apparecchiatura integrativa per climatizzazione (split interno) e stufa a combustibile solido installata nella zona giorno.

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare si presenta discreto, con finiture di tipo ordinario ma in condizioni generalmente funzionali.

UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA

- pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pitture di tipo lavabile, prevalentemente in tonalità chiare; si rilevano in alcuni ambienti lievi segni di usura e disomogeneità della tinteggiatura;
- pavimentazione: in piastrelle ceramiche di formato quadrato, posa diagonale, di tonalità beige/rosato, uniformemente presente nei vari ambienti, compresi zona giorno e zona notte; nel bagno pavimentazione in ceramica di tonalità più scura (marrone);
- rivestimenti: in cucina, rivestimento in ceramica di tonalità chiara limitatamente alla parete attrezzata, per un'altezza parziale; nel bagno, rivestimento in ceramica di tonalità chiara con fascia decorativa, fino ad un'altezza di circa 2,00 m;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera, finitura color bronzo, dotati di sistemi oscuranti esterni (persiane) e, ove presenti, tende leggere interne;
- infissi interni: porte interne in legno tamburato con finitura scura (tipo noce/mogano); infisso di ingresso in alluminio con specchiature a vetri;

- impianto elettrico: presente e funzionante, del tipo sottotraccia a 220 V, dotato di quadro elettrico con dispositivi di sicurezza (salvavita);

- impianto idrico-sanitario e termico: impianto idrico-sanitario presente e funzionante; impianto termico autonomo con caldaia murale installata in apposito vano esterno e terminali costituiti da radiatori; nella zona giorno è presente inoltre camino tradizionale a parete con funzione integrativa;

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare si presenta discreto, con finiture di tipo ordinario e condizioni generali funzionali, pur con evidenze di normale vetustà e limitati segni di usura.

Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il compendio è costituito da un complesso edilizio a destinazione agricola e zootecnica, formato da fabbricati realizzati in epoche differenti, con tecniche tradizionali e successivi interventi funzionali all'attività aziendale, oltre alla relativa corte pertinenziale. Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive dei singoli manufatti.

STALLA ORIGINARIA

- struttura portante: in muratura portante intonacata;

- copertura: a volta (struttura in latero-cemento o elementi prefabbricati curvi), con manto esterno in tegole laterizie;

- pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

- aperture: finestre di piccole dimensioni disposte in serie lungo i prospetti, in parte apribili a vasistas, con telai metallici;

- pavimentazione: in battuto di cemento;

- dotazioni interne: presenti elementi residuali di impianti zootecnici (mangiatoie, divisori, strutture metalliche);

- impianti: impianto elettrico presente ma obsoleto, con canalizzazioni esterne e apparecchiature non recenti; non si rilevano impianti tecnologici funzionanti in modo strutturato;

Note: in aderenza al fabbricato risultano presenti manufatti non oggetto di esecuzione e privi di titolo edilizio, che interferiscono anche con alcune aperture della stalla.

RICOVERO ANIMALI (EX FIENILE) CON AREA SCOPERTA

- struttura portante: semplice, con elementi verticali (muratura e/o strutture leggere);

- copertura: leggera, in struttura metallica con sovrastante manto di copertura;

- tamponamenti: parziali o assenti, con configurazione aperta tipica dei ricoveri agricoli;

- pavimentazione: in parte naturale e in parte stabilizzata, senza finiture.

Viabilità interna: realizzata prevalentemente in materiale stabilizzato (breccia/ghiaia), con percorsi carrabili di accesso ai fabbricati; aree residue: non pavimentate, con presenza di terreno naturale e copertura erbosa discontinua;

sistemazioni esterne: essenziali, prive di opere di urbanizzazione strutturate;

dotazioni: presenza di elementi accessori (serbatoi, attrezzature, materiali agricoli) distribuiti in modo non organizzato;

Nel complesso, i fabbricati presentano caratteristiche costruttive semplici, tipiche dell'edilizia rurale produttiva, con un livello di finitura basso e uno stato manutentivo generalmente carente, in particolare per quanto riguarda la stalla originaria. Inoltre si segnala vetustà delle strutture e manutenzione discontinua.

Di tali aspetti si è tenuto conto nella successiva valutazione estimativa del compendio.

STALLA DI STABULAZIONE CON ANNESSI (MUNGITURA E SALA LATTE)

Il fabbricato destinato a stalla di stabulazione si presenta come struttura prevalentemente aperta, realizzata con elementi prefabbricati e struttura metallica, funzionale all'allevamento bovino.

- struttura portante: costituita da pilastri in cemento armato e struttura secondaria in carpenteria metallica;

presenti - elementi prefabbricati in c.a. per le parti chiuse e per i setti divisorii dei locali accessori;

- copertura: a doppia falda con struttura metallica e manto in lastre ondulate, con porzioni integrate da teli o coperture leggere per l'ombreggiamento (nella parte destinata ad essere aperta);
- tamponamenti: parziali, realizzati in blocchi di cls per i locali chiusi (mungitura e sala latte), mentre la stalla risulta per lo più aperta sui lati, con recinzioni metalliche e grigliati funzionali alla stabulazione;
- pavimentazioni: in parte in battuto di cls nei locali accessori, mentre nelle aree di stabulazione risultano in terra battuta, con evidenti condizioni di usura e mancata manutenzione;
- impianti e attrezzature zootecniche: presenti strutture metalliche per la stabulazione (poste, rastrelliere e divisorii), impianto di mungitura non funzionante e in stato di abbandono, oltre a ventilatori e componenti impiantistiche a servizio della stalla;
- impianto elettrico: presente con quadro elettrico e linee a vista, in condizioni manutentive carenti e non a norma;
- locali mungitura e sala latte: realizzati in aderenza alla stalla, con murature in blocchi intonacati e rivestimenti parziali in materiale lavabile; gli ambienti risultano in stato di degrado, con impianti e attrezzature obsolete e non funzionanti.

Nel complesso, il manufatto si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti, con evidenti segni di vetust , degrado delle strutture e degli impianti, nonch  con funzionalit  fortemente ridotta rispetto alla destinazione originaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N  1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Al momento del sopralluogo affettato, l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato **** Omissis ****, unitamente ai soggetti indicati nello stato di famiglia.

BENE N  2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Al momento del sopralluogo affettato, l'immobile risulta essere occupato e nella disponibilit  dell'esecutato **** Omissis ****.

BENE N  3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno risulta nella disponibilit  del debitore esecutato **** Omissis ****.

BENE N  4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno risulta nella disponibilit  del debitore esecutato **** Omissis ****.

BENE N  5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno risulta nella disponibilit  del debitore esecutato **** Omissis ****.

BENE N  6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il terreno risulta nella disponibilit  del debitore esecutato **** Omissis ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 03/12/1974	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1974 al 19/05/1978	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1978 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietrosanti	19/05/1978	25687	12925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/1978	7685	6611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Stralcio divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20102	10466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20200	12171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20100	10465
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20199	12170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20104	10467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20201	12172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di adempimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	27/04/2022	21686	13948
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2022	12579	9264
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° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 03/12/1974	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
Dal 03/12/1974 al 19/05/1978	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1978 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietrosanti	19/05/1978	25687	12925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/1978	7685	6611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Trasferimento di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20099	10464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20198	12169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di adempimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	27/04/2022	21686	13948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LATINA - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2022	12579	9264
		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° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 03/12/1974	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1974 al 19/05/1978	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1978 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietrosanti	19/05/1978	25687	12925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/1978	7685	6611

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Stralcio divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20102	10466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20200	12171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20100	10465
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20199	12170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20104	10467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20201	12172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di adempimento			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nastri Lucio	27/04/2022	21686	13948
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Latina Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2022	12579	9264
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° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 03/12/1974	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1974 al 19/05/1978	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pubblico Registro di Latina	18/12/1974	7675	
Dal 19/05/1978 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietrosanti	19/05/1978	25687	12925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/1978	7685	6611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Stralcio divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20102	10466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20200	12171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20100	10465
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20199	12170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20104	10467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20201	12172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di adempimento			
Dal 27/04/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	27/04/2022	21686	13948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2022	12579	9264
		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) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 03/12/1974	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1974 al 19/05/1978	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1978 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietrosanti	19/05/1978	25687	12925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/1978	7685	6611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Stralcio divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20102	10466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20200	12171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20100	10465
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20199	12170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20104	10467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20201	12172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di adempimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	27/04/2022	21686	13948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di	10/05/2022	12579	9264

		Pubblicità Immobiliare			
		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° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1974 al 03/12/1974	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1974 al 19/05/1978	**** Omissis ****	Donazione - Vendita - Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farace Nicola	03/12/1974	44597	3551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/12/1974	19622-19623-19624	17170-17171-17172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/05/1978 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietrosanti	19/05/1978	25687	12925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/06/1978	7685	6611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Trasferimento di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fuccillo Antonio	22/07/2010	20099	10464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2010	20198	12169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2022	**** Omissis ****	Atto di adempimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	27/04/2022	21686	13948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/05/2022	12579	9264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Latina il 09/08/2019
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 3045
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Toscano Serena
Data: 08/08/2019
N° repertorio: 1869

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Latina il 16/09/2024
Reg. gen. 23046 - Reg. part. 18007
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con tale nota il creditore procedente chiede al Tribunale di Latina di annullare la compravendita avvenuta il 27/04/2022 con repertorio 21686 a rogito del Notaio Nastri Lucio.
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 17/09/2024
Reg. gen. 23150 - Reg. part. 18087
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oltre alle sopra citate formalità, lo scrivente CTU ha reperito anche i seguenti atti d'obbligo:

- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 9801/11356 di registro particolare e generale del 29.08.1977;
- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 11179/12913 di registro particolare e generale del 06.10.1977;
- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 14325/17349 di registro particolare e generale del 06.12.1982;
- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 6283/7450 di registro particolare e generale del 11.05.1984;
- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 7929/11832 di registro particolare e generale del 23.06.1988;
- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 6926/9963 di registro particolare e generale del 01.06.1989; Atto D'Obbligo

Edilizio in rettifica del precedente trascritto al numero 7929 del 1988
- Atto d'Obbligo Edilizio nn. 14576/20350 di registro particolare e generale del 26.11.1996.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente del Comune di Latina, inquadra l'area dell'intero compendio oggetto di esecuzione, in Zona 'H' (agricola), soggetta ai vincoli di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e alla Legge Regionale del Lazio n. 38/99 e s.m.i.. Tale quadro normativo è finalizzato alla tutela del territorio rurale e limita rigorosamente l'edificazione ai soli fini produttivi agricoli. Si allega Certificato di destinazione urbanistica, che evidenzia la sussistenza di regime paesaggistico a cui è assoggettato il territorio in cui insiste il compendio medesimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA (PORZIONE) UBICATA A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Come evidenziato nelle sezioni precedenti, l'immobile pignorato costituisce porzione di un fabbricato rurale di maggiore consistenza, ubicato in zona agricola e al di fuori del perimetro del centro abitato, originariamente realizzato dall'Opera Nazionale Combattenti (O.N.C.) e contraddistinto quale podere n. 1228.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali, l'edificazione del nucleo originario risulta antecedente al 1° settembre 1967, in coerenza con l'epoca di realizzazione dei poderi O.N.C.; l'edificio, inoltre, è costantemente rappresentato come preesistente nelle successive pratiche edilizie, riferite esclusivamente alla realizzazione di annessi agricoli (rif. Bene 2). Pertanto, il fabbricato rurale, limitatamente alla sua configurazione originaria, deve ritenersi legittimamente realizzato anche in assenza di formale titolo edilizio.

La configurazione del fabbricato nello stato legittimo originario è desumibile dalla tipologia costruttiva dei modelli edilizi tipici dell'O.N.C. (in linea con la tipologia edilizia standardizzata dei poderi O.N.C., alla quale il fabbricato in esame è riconducibile), risultando sempre caratterizzata da un impianto distributivo semplice, articolato su due livelli, dotato di collegamento verticale interno e soprattutto privo di strutture esterne autonome.

Dall'accesso agli atti è stata rinvenuta unicamente l'Autorizzazione edilizia n. 174 del 27/06/1979, relativa ad interventi di manutenzione straordinaria riguardanti la copertura, gli intonaci e gli infissi; la documentazione fotografica allegata evidenzia, alla data del rilascio, l'assenza della scala esterna attualmente esistente. Il provvedimento autorizzativo prevedeva espressamente il divieto di apportare modifiche alla destinazione d'uso, alla superficie, al volume e all'aspetto estetico del fabbricato; non risultano inoltre agli atti comunali le comunicazioni di inizio e fine lavori.

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.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione disponibile, nonché con il modello tipologico costruttivo di riferimento dei poderi ex O.N.C., cui è necessario ricondurre la legittimità del bene,

emergono difformità edilizie e strutturali rilevanti rispetto all'assetto originario legittimamente realizzato, consistenti in:

- realizzazione di scala esterna in cemento armato con strutture portanti autonome;
- realizzazione di ballatoio di accesso al piano primo;
- modifiche alla copertura con sostituzione delle strutture originarie con elementi in latero-cemento;
- riconfigurazione distributiva dell'immobile, attualmente articolato in due unità funzionalmente autonome con accessi indipendenti e impiantistica separata, non riconducibile alla tipologia originaria del fabbricato rurale;
- l'eliminazione della scala interna originariamente prevista nell'impianto originario.

Le suddette opere si pongono in evidente discontinuità rispetto allo stato legittimo originario e determinano una trasformazione sostanziale dell'organismo edilizio, con modifica dei prospetti, del sistema distributivo e delle strutture portanti.

In particolare, la scala esterna e il ballatoio, per caratteristiche costruttive, autonomia strutturale e incidenza sull'organismo edilizio, configurano un corpo edilizio esterno non qualificabile come pertinenza di modesta entità. Tali interventi devono pertanto ritenersi riconducibili alla nozione di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001 e risultano assoggettati al regime del permesso di costruire.

In assenza di titolo edilizio abilitativo, non rinvenuto negli atti del Comune di Latina, ed a seguito degli approfondimenti svolti presso l'Ufficio Antiabusivismo del medesimo Comune, le opere sopra descritte devono qualificarsi come interventi realizzati in assenza di titolo, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001.

Si evidenzia che, nel caso di specie, lo stato legittimo del fabbricato, riconducibile alla tipologia dei poderi ex O.N.C., non deriva da un titolo edilizio formalmente rilasciato, bensì da una ricostruzione storico-tipologica dell'organismo edilizio originario, risalente ad epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo generalizzato di licenza edilizia.

Tale circostanza, se da un lato consente di riconoscere la legittimità dell'edificazione originaria, dall'altro non permette di individuare un titolo edilizio formato rispetto al quale valutare eventuali difformità in termini di parzialità.

Ne consegue che le trasformazioni successive, come emerso anche dagli approfondimenti svolti presso l'Ufficio Tecnico comunale, non essendo riconducibili ad un intervento previamente assentito, non possono qualificarsi come difformità parziali rispetto ad un titolo edilizio, ma devono essere considerate quali interventi edilizi autonomi eseguiti in assenza di titolo, non suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità né di definizione attraverso procedimenti di fiscalizzazione.

Il compendio inoltre ricade in area soggetta a disciplina paesaggistica (art. 134 D.Lgs. 42/2004, come da certificato di destinazione urbanistica); le opere quindi risulterebbero eseguite anche in difetto della prescritta autorizzazione paesaggistica, circostanza che, unitamente alle violazioni edilizie rilevate, esclude in concreto la possibilità di regolarizzazione e aggrava il quadro complessivo di illegittimità del bene.

Ne deriva una situazione di irregolarità edilizia e paesaggistica non regolarizzabile e non eliminabile senza interventi invasivi, con conseguente incidenza negativa sulla legittimità urbanistico-edilizia.

Si evidenzia altresì che, nel caso di specie, la valutazione della legittimità del fabbricato deve essere necessariamente condotta con riferimento all'organismo edilizio nel suo complesso, non risultando configurabile una verifica limitata a porzioni dello stesso, né sotto il profilo strutturale né sotto quello paesaggistico.

Nel caso di specie, il fabbricato non risulta interamente nella disponibilità del debitore né integralmente ricompreso nella procedura esecutiva, in quanto una porzione dello stesso è di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura. Ne consegue che l'eventuale riconduzione allo stato legittimo originario, mediante rimozione delle opere non conformi (scala esterna in cemento armato, ballatoio, modifiche alla copertura, ai prospetti e alle aperture) e ripristino dell'assetto tipologico originario, risulterebbe subordinata all'assenso e alla cooperazione dei soggetti terzi interessati, anche con riferimento alle porzioni di rispettiva proprietà.

Opportunamente si evidenzia che l'eventuale intervento di ripristino risulta comunque subordinato a preliminari valutazioni tecnico-strutturali, volte a verificare gli effetti delle opere di ripristino previste sulla stabilità complessiva del fabbricato.

Tali circostanze, è di tutta evidenza, costituiscono ulteriori elementi ostativi alla concreta attuabilità degli interventi di ripristino.

IPOTESI DI RICONDUZIONE A REGOLARITÀ E RIFLESSI ESTIMATIVI

Ai fini estimativi, nei limiti del mandato conferito e sulla base degli elementi disponibili, è stata considerata la possibilità di ricondurre il fabbricato ad una condizione di regolarità edilizia, strutturale e paesaggistica mediante rimozione delle opere non conformi, riconfigurazione dell'assetto distributivo e ripristino dei caratteri tipologici propri della Casa colonica (porzione) ex O.N.C.

Si evidenzia tuttavia che l'intervento presenta elevata complessità, in quanto le opere realizzate risultano integrate nel sistema strutturale e distributivo dell'edificio e hanno determinato una modifica sostanziale della configurazione originaria, anche in relazione alla presenza di copertura con caratteristiche spingenti, modifiche ai prospetti e nuove distribuzioni funzionali.

Ne consegue che l'intervento non può essere ricondotto ad una mera demolizione o ad un semplice ripristino edilizio, ma richiede una progettazione integrata edilizia, strutturale e paesaggistica, da sottoporre agli enti competenti. La componente strutturale dovrà essere valutata nell'ambito delle costruzioni esistenti secondo le NTC 2018, con possibile necessità di interventi di miglioramento o adeguamento sismico, da definirsi solo in sede progettuale.

Sulla base dell'esperienza professionale e delle valutazioni svolte, i costi direttamente stimabili dal CTU, esclusa la componente di adeguamento/miglioramento sismico valutata separatamente, possono essere indicativamente articolati come segue:

- indagini preliminari e saggi sulle strutture esistenti: circa € 8.000;
- progettazione integrata architettonica, strutturale e paesaggistica: circa € 25.000;
- direzione lavori e coordinamento della sicurezza: circa € 15.000;
- oneri tecnici e amministrativi: circa € 5.000;
- demolizioni controllate opere esistenti, opere provvisoriale e gestione dei materiali di risulta: circa € 40.000.

A tali importi devono aggiungersi le opere edilizie e strutturali necessarie alla effettiva riconduzione del fabbricato ad una configurazione legittima e funzionale, nonché la componente sismica, che non può essere determinata in via analitica in assenza di progetto esecutivo. Per tale componente, assumendo una superficie complessiva del fabbricato pari a circa 260 mq e un parametro indicativo pari a € 400/mq, desunto da fonti tecniche e istituzionali (Protezione Civile, studi ReLUIS, prezzi pubblici), il costo complessivo dell'intervento sismico è stimabile in circa € 104.000, quale ordine di grandezza di base suscettibile di variazioni in funzione delle indagini strutturali, della tipologia di intervento effettivamente necessaria e delle scelte progettuali.

Poiché circa il 40% del fabbricato non risulta ricompreso nella procedura esecutiva né nella disponibilità del debitore, la quota teoricamente imputabile ai soggetti terzi per la sola componente sismica sarebbe pari a circa € 41.600, restando imputabile al bene oggetto di stima una quota pari a circa € 62.400. Tale ripartizione ha tuttavia valore meramente estimativo, essendo subordinata all'assenso, alla compartecipazione dei terzi e alla verifica della regolarità delle rispettive porzioni.

Il costo complessivo riferibile al bene pignorato, tenuto conto delle voci sopra indicate e della quota stimata della componente sismica, può pertanto collocarsi, con le dovute cautele, nell'ordine di € 150.000 – € 180.000 (da calcolo estimale 155.000 €), fermo restando che l'importo effettivo potrebbe variare sensibilmente in funzione della progettazione, degli esiti delle indagini strutturali, delle prescrizioni paesaggistiche e dell'effettiva partecipazione dei terzi.

Si precisa che la valutazione condotta ha natura estimativa e non progettuale, essendo redatta nell'ambito dell'incarico di CTU. L'effettiva definizione degli interventi richiederebbe specifica progettazione esecutiva, non oggetto del presente mandato. Alla luce delle criticità evidenziate, della necessità di interventi unitari sull'intero organismo edilizio, della dipendenza dall'assenso di soggetti terzi e dell'incertezza tecnico-amministrativa connessa, non può escludersi che l'eventuale intervento di riconduzione a regolarità risulti, in concreto, di difficile o di non perseguibile attuazione. Sotto il profilo estimativo, tale circostanza assume rilievo determinante. Il valore del bene non può infatti essere ricondotto al semplice differenziale tra valore in condizioni di regolarità e costo degli interventi, ma deve tenere conto del rischio di trasformazione, dell'incertezza autorizzativa e progettuale, della dipendenza da soggetti terzi, dei tempi e della ridotta appetibilità commerciale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali, gli annessi agricoli e i manufatti strumentali all'attività agricola e zootecnica, costituenti il "Bene 2", risultano essere stati interessati dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruire n. 13562 del 09/09/1969, rilasciata a **** Omissis ****, per la realizzazione di una concimaia, una stalla e un pozzo per liquami;
- Concessione Edilizia n. 74 del 14/06/1984, rilasciata a **** Omissis ****, per l'ampliamento della stalla esistente mediante tamponatura del portico, nonché per la nuova ubicazione della concimaia, del fienile e dei silos. Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato Atto d'Obbligo in data 02/05/1984, con vincolo di destinazione d'uso dell'area di sedime dei fabbricati; per tale titolo non risultano agli atti comunicazioni di inizio e fine lavori;
- Concessione Edilizia n. 205 del 08/08/1989, rilasciata a **** Omissis ****, per l'ampliamento del fienile e la realizzazione di un deposito attrezzi agricoli e di un silos. Ai fini del rilascio della concessione è stato stipulato Atto d'Obbligo in data 23/05/1988, con vincolo di destinazione d'uso dell'area di sedime dei fabbricati; per tale titolo risultano presenti gli atti di inizio e fine lavori;
- Concessione Edilizia n. 46 del 13/02/1997, rilasciata a **** Omissis ****, per la costruzione di una nuova stalla a stabulazione libera e di una nuova concimaia; si evidenzia che tale ultimo titolo individua gli annessi nella configurazione sostanzialmente corrispondente a quella attuale, con richiamo ai precedenti titoli edilizi. Ai fini del rilascio è stato stipulato Atto d'Obbligo in data 26/11/1996, con vincolo della superficie di mq 23.550,00, ricadente nelle particelle 20, 21, 72 e 73 del foglio di mappa 189, nonché della destinazione d'uso dell'area di sedime dei fabbricati da realizzarsi.

È stata inoltre rinvenuta Autorizzazione allo scarico in sub-irrigazione prot. n. 84/C/96 del 10/12/1996, per la quale non risultano agli atti successivi rinnovi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è prevista Certificazione energetica per tali tipologie di immobili.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciati nel tempo, con particolare riferimento all'ultimo titolo edilizio, sono emerse le seguenti difformità:

- In aderenza sia alla prima stalla (la più risalente per epoca costruttiva) sia alla stalla di stabulazione risultano presenti manufatti aggregati non ricompresi nel pignoramento, insistenti su particelle catastali distinte, seppur di proprietà del debitore. Tali manufatti non risultano assistiti da alcun titolo edilizio e incidono sulla legittimità complessiva del compendio, rendendo necessaria, ai fini della regolarizzazione, la loro rimozione ovvero una eventuale regolarizzazione ex post, subordinata alla partecipazione del debitore e alla verifica della legittimità delle porzioni non oggetto di procedura;
- Con riferimento alla prima stalla, si rileva che, a causa della presenza di un manufatto in aderenza su particella limitrofa, le aperture finestrate previste su tale lato risultano integralmente tamponate; inoltre non risultano realizzate n. 4 finestre previste in corrispondenza dell'ampliamento/portico, e si riscontrano difformità nelle dimensioni dei portoni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali. Nella zona antistante la medesima stalla è stato altresì rilevato un manufatto di modeste dimensioni, realizzato in blocchetti di cls, privo di titolo edilizio;
- Rispetto a quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio, non risulta realizzata la concimaia;
- Con riferimento alla stalla di stabulazione, la porzione prevista come scoperta risulta attualmente coperta; nei locali accessori non risulta realizzata la stanza destinata a sala d'attesa, mentre nella sala mungitura non sono

presenti le due finestre previste e risulta realizzata un'unica apertura di accesso diretto all'area di stabulazione;
- In adiacenza al confine con il subalterno 2, di proprietà di terzi, è infine presente, sull'area destinata ai beni strumentali all'attività agricola, un manufatto di rilevanti dimensioni, realizzato con struttura in palificazione lignea, rete metallica e lamiera, destinato a pollaio e ricovero attrezzi, anch'esso privo di titolo edilizio.

Per tutto quanto sopra precede, ed in particolare a quanto riferito al primo punto, ai fini della regolarizzazione dei fabbricati che presentano contiguità con altri manufatti insistenti su lotti non sottoposti a procedura è necessario procedere ad una verifica tecnico-amministrativa ex post ai fini della compatibilità edilizia ovvero, alla rimozione di quanto rilevato come difforme rispetto ai titoli edilizi, il tutto sempre condizionato all'assenso ed alla compartecipazione del proprietario coincidente con l'attuale debitore.

Vi è inoltre necessità di prevedere un adeguamento dell'impiantistica associata agli stessi manufatti e di procedere con le autorizzazioni di rito associate all'autorizzazione agli scarichi dei reflui.

IPOTESI DI RICONDUZIONE A REGOLARITÀ E RIFLESSI ESTIMATIVI

Ai fini estimativi, nei limiti del mandato conferito, anche in questo caso, analogamente a quanto già evidenziato per il Bene 1, è stata considerata la possibilità di ricondurre i fabbricati che presentano irregolarità ad una condizione di regolarità edilizia.

Si precisa che la valutazione condotta ha natura estimativa e non progettuale, essendo redatta nell'ambito dell'incarico di CTU; l'effettiva definizione degli interventi richiederebbe specifica progettazione esecutiva, non oggetto del presente mandato.

Alla luce delle criticità evidenziate, ed in particolare della dipendenza dall'assenso e dalla compartecipazione all'esecuzione degli interventi da parte del proprietario delle porzioni insistenti su aree non oggetto di procedura, nonché dell'incertezza tecnico-amministrativa connessa, non può escludersi che l'eventuale intervento di riconduzione a regolarità risulti, in concreto, di difficile o di non perseguibile attuazione.

Sotto il profilo estimativo, tale circostanza assume rilievo determinante. Il valore del bene non può infatti essere ricondotto al semplice differenziale tra valore in condizioni di regolarità e costo degli interventi, ma deve tenere conto del rischio di trasformazione, dell'incertezza autorizzativa e progettuale, della dipendenza da soggetti terzi, dei tempi e della ridotta appetibilità commerciale.

Sulla base delle valutazioni svolte, i principali costi direttamente ipotizzabili possono essere sinteticamente ricondotti alle seguenti voci:

- attività tecniche (rilievi, verifiche e progettazione edilizia e paesaggistica): circa € 8.000
- opere di ripristino e rimozione delle difformità (limitatamente alle porzioni oggetto di pignoramento): circa € 20.000

Tali importi devono intendersi quali valori indicativi, suscettibili di variazione in funzione delle risultanze delle verifiche tecnico-amministrative, delle eventuali prescrizioni degli enti competenti e della concreta possibilità di attuazione degli interventi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il bene è costituito da terreno agricolo destinato alla coltivazione e privo di manufatti edilizi; pertanto, non si configurano aspetti rilevanti ai fini della regolarità edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il bene è costituito da terreno agricolo destinato alla coltivazione e privo di manufatti edilizi; pertanto, non si configurano aspetti rilevanti ai fini della regolarità edilizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il bene è costituito da terreno agricolo destinato alla coltivazione e privo di manufatti edilizi; pertanto, non si configurano aspetti rilevanti ai fini della regolarità edilizia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STR. MIGLIARA 44

Il bene è costituito da terreno agricolo destinato alla coltivazione e privo di manufatti edilizi; pertanto, non si configurano aspetti rilevanti ai fini della regolarità edilizia.

È stata prevista la formazione di un unico lotto di vendita, costituito dall'insieme dei beni oggetto di procedura, in considerazione della loro reciproca connessione funzionale e della riconducibilità ad un'unica unità economica, rappresentata dall'azienda agricola nel suo complesso.

Ai fini estimativi, si è proceduto adottando metodologie differenziate in relazione alla natura dei beni:

- per i fabbricati (Bene 1 e Bene 2), in ragione delle criticità edilizie e urbanistiche riscontrate e della necessità di interventi di riconduzione a regolarità, si è fatto ricorso ai principi del valore di trasformazione;
- per i terreni agricoli è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori di mercato di beni analoghi per ubicazione, destinazione e caratteristiche.

In particolare, si evidenzia che, per i beni immobiliari, non può escludersi che l'intervento di regolarizzazione risulti, in concreto, di difficile attuazione sotto il profilo tecnico-amministrativo, anche in relazione al coinvolgimento di soggetti terzi. Ne consegue che la determinazione del valore non è stata ricondotta al semplice differenziale tra valore in condizioni di regolarità e costi di intervento, ma ha tenuto conto, in coerenza con la dottrina estimativa e con gli standard di riferimento (Codice delle Valutazioni Immobiliari – ABI e Linee Guida ABI), dei costi accessori, dei tempi e soprattutto del rischio connesso alla concreta realizzabilità dell'intervento.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore (tra cui: M. Aleo, L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino, C. Forte, G. Innocenti), nonché a fonti specialistiche per il comparto agricolo, tra cui Edizioni Exeo – Rapporto statistico sui valori agricoli 2025.

Sono state inoltre svolte indagini dirette sul territorio, mediante consultazione di operatori del mercato immobiliare locale, professionisti ed operatori del settore, nonché attraverso l'analisi di dati di mercato relativi a compravendite di beni analoghi e verifiche su piattaforme specialistiche (es. aste giudiziarie).

La determinazione del valore finale ha tenuto conto delle principali variabili estimative, tra cui: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, stato di conservazione, consistenza, regolarità, presenza di vincoli, condizioni di accessibilità e, più in generale, delle dinamiche della domanda e dell'offerta nel mercato di riferimento.

Tutti gli elementi sopra richiamati hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Trattasi di piena proprietà di porzione immobiliare derivante da frazionamento interno di podere ex Opera Nazionale Combattenti (Podere n. 1228), sita nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti, ai confini con il Comune di Pontinia, con accesso dalla strada Migliara 44. Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 1016 subalterno 12, destinato ad abitazione, unitamente alla corte pertinenziale graffata identificata al Foglio 189, particella 1043 subalterno 2. Il bene pignorato, pur risultando catastalmente indentificato con un unico subalterno, si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) e si configura di fatto come due unità abitative distinte ed autonome, sia per distribuzione degli spazi che per accessi e dotazioni impiantistiche. Unità immobiliare al piano primo L'unità abitativa posta al piano primo, di maggiore consistenza e con migliori finiture, è accessibile mediante scala esterna in cemento armato, collocata sul prospetto principale del fabbricato e prospiciente la strada Migliara 44. La scala conduce ad un ampio ballatoio di sbarco, collegato al balcone perimetrale che si sviluppa lungo il lato maggiore dell'edificio, ballatoio sul quale si apre il portoncino di ingresso. L'unità è composta da: un soggiorno con cucina a vista, due camere da letto (ca. 15 mq/cad), di cui una con accesso al balcone, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, per una superficie netta complessiva è pari a ca. 78 mq. Unità immobiliare al piano terra L'unità abitativa posta al piano terra presenta accesso indipendente tramite portoncino situato sul lato

sud-est del fabbricato. L'accesso avviene percorrendo un camminamento esterno che, per un breve tratto, insiste su area non appartenente alla proprietà oggetto di pignoramento, ricadente sul mappale 1016 sub 2, di proprietà terza ma facente parte del medesimo complesso poderale. L'unità è composta da: un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, per una superficie netta complessiva di circa 45 mq. Si evidenzia che l'unità presenta l'annessione di un vano riconducibile all'adiacente proprietà (non oggetto di pignoramento), che non viene considerato nella consistenza oggetto di valutazione. Per quanto precede, l'accesso attraverso area di proprietà altrui e la presenza di porzioni edilizie interne agli immobili promiscue, configurano una situazione di promiscuità funzionale e giuridica da risolvere. Le due unità risultano dotate di impianto elettrico e termo-idraulico autonomo. Corte pertinenziale La corte pertinenziale, identificata catastalmente al Foglio 189 particella 1043 sub 2 e graffata all'unità abitativa, circonda parzialmente il fabbricato, con maggiore estensione sul fronte principale e sul lato ovest. L'area si presenta pavimentata, nella porzione di camminamento perimetrale, e per la restante parte sistemata a giardino, con viabilità interna in brecciolino, risultando delimitata da siepe lungo la Via Migliara. Sono presenti alberature ornamentali e da frutto. Dallo stato dei luoghi risultano presenti due accessi carrabili dalla Via Migliara 44. Un primo accesso, posto sul lato nord, civico n. 13, avviene mediante passaggio su spazio di manovra comune anche al sub 12 (Rif. sub 10 graffato al sub 2: proprietà confinante). Un secondo accesso, posto sul lato sud, avviene mediante attraversamento dell'area identificata al mappale 1043 sub 1, questa oggetto di procedura esecutiva, sulla quale insiste il bene identificato al numero 2 (azienda agricola), e che consente il collegamento diretto con la corte pertinenziale del bene in parola. Si significa che entrambi gli accessi comportano l'attraversamento della particella 35, riconducibile al Consorzio della Bonificazione Pontina, rispetto alla quale non sono state rinvenute autorizzazioni al passaggio negli atti comunali. Il bene risulta inserito in contesto rurale, ricadente in zona "H - Rurale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Latina. L'area è servita dalle principali utenze di base, quali energia elettrica e rete telefonica; non risulta invece presente la rete pubblica del gas né quella fognaria. Anche l'approvvigionamento idrico non avviene tramite rete pubblica, ma mediante sistemi autonomi. Per quanto concerne gli impianti, dagli atti edilizi reperiti (anno 1997) si evince che lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa Imhoff, con successivo recapito in subirrigazione su terreno di proprietà terza, non oggetto di pignoramento. L'adduzione idrica risulta invece garantita mediante pozzo artesiano. Nel corso delle verifiche eseguite presso gli uffici comunali non sono state rinvenute autorizzazioni relative né allo scarico dei reflui né al sistema di approvvigionamento idrico, circostanza che si segnala ai fini della completezza dell'inquadramento tecnico-amministrativo del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 189, Part. 1016, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3, Graffato part. 1043 - sub 2

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Con riferimento alla sezione "Regolarità edilizia", e alla luce delle criticità ivi evidenziate, si rileva che la riconduzione del fabbricato ad una condizione di regolarità edilizia, strutturale e paesaggistica risulta caratterizzata da elevata complessità, richiedendo interventi unitari sull'intero organismo edilizio, nonché risultando subordinata all'assenso e alla partecipazione di soggetti terzi, oltre che al positivo esito dei procedimenti autorizzativi. Non può pertanto escludersi che tale intervento risulti, in concreto, di difficile ovvero non perseguibile attuazione sotto il profilo tecnico-amministrativo.

In tale contesto, sotto il profilo estimativo, la determinazione del valore del bene non può essere ricondotta al semplice differenziale tra valore in condizioni di regolarità e costo degli interventi, ma deve essere condotta secondo i principi del valore di trasformazione, tenendo conto non solo dei costi diretti, ma anche dei costi accessori, dei tempi di attuazione e, soprattutto, del rischio connesso alla concreta realizzabilità dell'intervento.

La dottrina estimativa e gli standard di riferimento (Codice delle Valutazioni Immobiliari - ABI e Linee Guida ABI) evidenziano infatti come il valore di trasformazione debba essere determinato considerando, oltre ai costi di intervento, anche il rischio tecnico-amministrativo, l'incertezza autorizzativa e progettuale, nonché le condizioni effettive del mercato e la concreta appetibilità del

bene.

Nel caso di specie, tali fattori risultano particolarmente rilevanti, in quanto incidono significativamente sulla probabilità di realizzazione dell'intervento e, conseguentemente, sulla formazione del prezzo di mercato.

Considerato che il valore del bene in condizioni di piena regolarità è stimabile in circa € 230.000 e che i costi direttamente imputabili alla porzione oggetto di procedura risultano pari a circa € 155.400, il valore ottenibile mediante mera differenza aritmetica risulterebbe pari a circa € 75.000. Tale valore deve tuttavia intendersi quale limite teorico, non rappresentativo del valore di mercato, in quanto non tiene conto delle rilevanti componenti di rischio sopra evidenziate.

Alla luce di tali elementi, e tenuto conto della ridotta appetibilità commerciale del bene, dei tempi e delle incertezze connesse alla trasformazione, nonché della possibile non attuabilità dell'intervento, il valore nello stato attuale può essere più congruamente stimato, mediante giudizio estimativo sintetico, in un intervallo compreso tra € 55.000 ed € 70.000, assumendo quale valore centrale € 60.000.

Tale valore è da intendersi quale espressione di stima alla data della perizia, fermo restando che il prezzo effettivo di realizzo sarà determinato dalle condizioni del mercato e dalle modalità della vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Il compendio è costituito da annessi agricoli e manufatti funzionalmente strumentali all'attività agricola e zootecnica, insistenti su area pertinenziale di forma irregolare, posta in adiacenza al podere ex O.N.C. (di cui al Bene 1) e ricompresa nell'attuale lotto catastale censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio 189, particella 1043 sub 1, identificato catastalmente quale azienda zootecnica. Il compendio, ubicato nel Comune di Latina, nei pressi della frazione di Borgo Faiti e in prossimità del confine con il Comune di Pontinia, risulta accessibile dalla strada Migliara 44 mediante attraversamento della particella 35, verosimilmente già esistente nella configurazione storica originaria del fondo agricolo. Il lotto risulta edificato con i seguenti manufatti: - una stalla, posta in adiacenza alla Casa colonica (porzione), che costituisce il primo fabbricato che si incontra lungo la viabilità interna al lotto; - un manufatto retrostante costituito da tettoia, originariamente fienile, destinata al ricovero e stabulazione degli animali, con adiacente struttura a cielo aperto destinata allo stoccaggio dei foraggi (catastalmente fienile); - una ulteriore stalla di stabulazione di maggiori dimensioni, posta con distacco rispetto ai precedenti manufatti ma in posizione affiancata alla tettoia sopra descritta, collocata verso il confine opposto del lotto, dotata di spazi funzionali all'attività zootecnica, quali zona mungitura, locale di attesa e sala latte. Si evidenzia che il lotto, pur non essendo delimitato da confini fisici chiaramente individuabili, presenta, in corrispondenza del vertice nord-ovest e in prossimità della prima stalla, una porzione catastale distinta (particella 1044), anch'essa di proprietà del debitore ma non oggetto di procedura, sulla quale insiste un manufatto realizzato in aderenza alla stalla medesima lungo il lato maggiore. Analoga situazione si riscontra per la stalla di stabulazione di maggiori dimensioni, che presenta a sua volta un corpo edilizio aggregato insistente su particella contigua, anch'essa di proprietà del debitore e non ricompresa nella procedura esecutiva. All'interno del lotto è inoltre presente un manufatto precario realizzato in materiali leggeri (struttura lignea e tamponamenti in lamiera), nonché alcuni silos distribuiti nell'area, funzionali all'attività agricola. I manufatti sopra descritti risultano censiti in categoria catastale D/10 e costituiscono parte integrante del compendio aziendale, unitamente ai terreni, per l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 189, Part. 1043, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 250.000,00

Con riferimento alla sezione "Regolarità edilizia", e alla luce delle criticità ivi evidenziate, si rileva che la riconduzione dei fabbricati ad una condizione di regolarità edilizia risulta caratterizzata da criticità connesse alla presenza di manufatti in aderenza insistenti su porzioni non ricomprese nella procedura, alla conseguente necessità di coinvolgimento di soggetti terzi nonché al positivo esito dei procedimenti autorizzativi.

Non può pertanto escludersi che l'intervento di riconduzione a regolarità risulti, in concreto, di difficile attuazione sotto il profilo tecnico-amministrativo.

In tale contesto, sotto il profilo estimativo, la determinazione del valore del bene non può essere ricondotta al semplice differenziale tra valore in condizioni di regolarità e costo degli interventi, ma deve essere condotta secondo i principi del valore di trasformazione, tenendo conto non solo dei costi diretti, ma anche dei costi accessori, dei tempi di attuazione e, soprattutto, del rischio connesso alla concreta realizzabilità dell'intervento.

La dottrina estimativa e gli standard di riferimento (Codice delle Valutazioni Immobiliari - ABI e Linee Guida ABI) evidenziano infatti come il valore di trasformazione debba considerare, oltre ai costi di intervento, anche il rischio tecnico-amministrativo, l'incertezza autorizzativa e progettuale, nonché le condizioni effettive del mercato e la concreta appetibilità del bene.

Nel caso di specie, tali fattori assumono particolare rilievo, in quanto incidono sulla concreta possibilità di regolarizzazione e sulla tempistica degli interventi. Ne consegue che la riduzione di valore non è riconducibile principalmente ai costi diretti di intervento, che risultano contenuti, quanto piuttosto al rischio tecnico-amministrativo, alla dipendenza dall'assenso di soggetti terzi e all'incertezza circa la concreta attuabilità della riconduzione a regolarità.

Considerato che il valore del bene in condizioni di piena regolarità è stimabile in circa € 350.000 e che i costi direttamente ipotizzabili per la riconduzione a regolarità delle sole porzioni oggetto di pignoramento risultano nell'ordine di € 28.000, il valore ottenibile mediante mera differenza aritmetica risulterebbe pari a circa € 322.000. Tale valore deve tuttavia intendersi quale limite teorico, non rappresentativo del valore di mercato, in quanto non tiene conto delle rilevanti componenti di rischio sopra evidenziate.

Alla luce di tali elementi, e tenuto conto della dipendenza dall'assenso di soggetti terzi, dell'incertezza autorizzativa e della ridotta appetibilità commerciale connessa alla situazione urbanistico-edilizia, il valore nello stato attuale può essere più congruamente stimato, in un intervallo compreso tra € 230.000 ed € 270.000, assumendo quale valore centrale € 250.000 (tenuto conto anche dello stato conservativo/manutentivo del compendio).

Tale valore è da intendersi quale espressione di stima alla data della perizia, fermo restando che il prezzo effettivo di realizzo sarà determinato dalle condizioni del mercato e dalle modalità della vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 25, con qualità catastale "seminativo" ed estensione pari a mq 4.427. Il lotto presenta forma semiregolare, con i lati maggiori orientati lungo la direttrice del vicino canale ed ortogonali rispetto all'asse viario della Strada Migliara 44. Allo stato attuale il terreno risulta intercluso anche rispetto agli altri beni oggetto di procedura, essendo separato dal lotto pignorato più prossimo da un fondo intestato a soggetto terzo (part.lla 81). Il fondo è comunque parte integrante dell'azienda agricola attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 25, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 6.640,50

Ai fini estimativi è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, sulla base di valori di mercato di terreni agricoli con caratteristiche analoghe. Tenuto conto che il fondo risulta intercluso, privo di accesso diretto alla pubblica viabilità e in assenza di servitù di passaggio formalmente costituite, il valore unitario è stato opportunamente ridotto, in considerazione della limitata accessibilità e della conseguente minore fruibilità e commerciabilità del bene.

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 76, con qualità catastale "seminativo irriguo" ed estensione pari a mq 14.872. Il lotto presenta forma pressoché regolare, con i lati maggiori orientati lungo la direttrice del vicino canale ed ortogonali rispetto all'asse viario della Strada Migliara 44. Allo stato attuale il terreno risulta intercluso anche rispetto agli altri beni oggetto di procedura, essendo separato dal lotto pignorato più prossimo da un fondo intestato a soggetto terzo (part.lla 81). Il fondo è comunque parte integrante dell'azienda agricola attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 76, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 22.308,00

Ai fini estimativi è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, sulla base di valori di mercato di terreni agricoli con caratteristiche analoghe. Tenuto conto che il fondo risulta intercluso, privo di accesso diretto alla pubblica viabilità e in assenza di servitù di passaggio formalmente costituite, il valore unitario è stato opportunamente ridotto, in considerazione della limitata accessibilità e della conseguente minore fruibilità e commerciabilità del bene.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 82, con qualità catastale "seminativo irriguo" ed estensione pari a mq 361. Il lotto presenta forma triangolare, con uno dei lati coincidente con parte della linea di confine della particella n. 25 (rif. Bene 3), anch'essa oggetto di procedura esecutiva. Allo stato attuale il terreno risulta intercluso anche rispetto agli altri beni oggetto di procedura, essendo separato dal lotto pignorato più prossimo da un fondo intestato a soggetto terzo (part.lla 81). Il fondo è comunque parte integrante dell'azienda agricola attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 82, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 650,00

Ai fini estimativi è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, sulla base di valori di mercato di terreni agricoli con caratteristiche analoghe. Tenuto conto che il fondo risulta intercluso, privo di accesso diretto alla pubblica viabilità e in assenza di servitù di passaggio formalmente costituite, il valore unitario è stato opportunamente ridotto, in considerazione della limitata accessibilità e della conseguente minore fruibilità e commerciabilità del bene.

• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Trattasi di piena proprietà di terreno agricolo sito nel Comune di Latina, in prossimità della frazione di Borgo Faiti e in posizione limitrofa al confine con il Comune di Pontinia, censito al N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 189, particella 1017, con qualità catastale "seminativo irriguo" ed estensione pari a mq 19.770. Il lotto si sviluppa per buona parte attorno al complesso di cui al Bene 2, risultando con esso confinante e funzionalmente connesso. Il fondo, che allo stato attuale risulta almeno in parte incolto, costituisce parte integrante dell'azienda agricola nella disponibilità dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 1017, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 55.356,00

Ai fini estimativi è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, sulla base dei valori di mercato di terreni agricoli aventi caratteristiche analoghe. Tenuto conto che il fondo risulta attualmente non coltivato e che, in origine, era destinato allo smaltimento dei liquami dell'azienda zootecnica, il valore unitario è stato oggetto di opportuno fattore correttivo, in considerazione della ridotta qualità

agronomica e della minore appetibilità del bene (riduzione del 20%).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario nominale in assenza di difformità	Valore complessivo nominale	Quota in vendita	Totale Valore tenuto conto delle difformità (*)
Bene N° 1 - Casa colonica Latina (LT) - Str. Migliara 44	228,15 mq	1.000,00 €/mq	€ 228.150,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 2 - Azienda agricola Latina (LT) - Str. Migliara 44	1752,23 mq	200,00 €/mq	€ 350.446,00	100,00%	€ 250.000,00
Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - Str. Migliara 44	4427,00 mq	1,50 €/mq	€ 6.640,50	100,00%	€ 6.640,50
Bene N° 4 - Terreno Latina (LT) - Str. Migliara 44	14872,00 mq	1,50 €/mq	€ 22.308,00	100,00%	€ 22.308,00
Bene N° 5 - Terreno Latina (LT) - Str. Migliara 44	361,00 mq	1,80 €/mq	€ 650,00	100,00%	€ 650,00
Bene N° 6 - Terreno Latina (LT) - Str. Migliara 44	19770,00 mq	2,80 €/mq	€ 55.356,00	100,00%	€ 55.356,00
Valore di stima:					€ 394.954,50
(*) Sono stati valutati, con riferimento ai beni 1 e 2, oltre ai costi di intervento, anche il rischio tecnico-amministrativo, l'incertezza autorizzativa e progettuale, nonché le condizioni effettive del mercato e la concreta appetibilità del bene.					

Valore finale di stima dell'intero compendio in c.t.: € 395.000,00

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

Latina, li 30/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferracci Enrico





Allegato 1 Verbale di sopralluogo



TRIBUNALE DI LATINA**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva RGE 253/2024

Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO CONGIUNTO CON IL CTU

Oggi 23 luglio 2025 alle ore 16:00 in Latina (LT) [REDACTED], io sottoscritto
Avv. [REDACTED] nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in
data 02/06/2025 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato presso gli
immobili pignorati unitamente al CTU [REDACTED] previo accordo intercorso per le vie
brevi, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato, costituito da:

- 1) Appartamento composto da 8,5 vani catastali, censito al NCEU del Comune di Latina
al Fg. 189 part. 1016 sub 12 graffato con part. 1043 sub 2;
- 2) Capannone censito in NCEU al Fg. 189 part. 1043 sub 1;
- 3) Terreni censiti in NCT al Fg. 189 particelle 25, 76, 82, 1017

Ivi giunto, ho rinvenuto la presenza:

- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di
debitore esecutato identificato a
mezzo [REDACTED] rilasciata da [REDACTED]

- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di
[REDACTED] identificato a
mezzo [REDACTED]

**A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO
PIGNORATO**

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, la sig.ra [REDACTED]
dichiara che lo stesso attualmente si trova:

- a) nel godimento del sig.ra *e dei soggetti insediati nello stato di famiglia nato*
a [REDACTED] il [REDACTED] recapito telefonico [REDACTED]
che si allega al presente verbale.
Quanto ai tenervi, si precisa che gli stessi sono incolti.

b) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a _____
il _____ residente in _____
_____ alla via _____ recapito
telefonico _____

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, che l'immobile, apparentemente, si ~~non si~~ presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione _____

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

L'esecutato sig. _____ consegna all'Esperto

Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto

(p.es. _____ domanda _____ di _____ condono, _____ concessione _____ in _____ sanatoria, ecc.) NULLA

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

eventuali comunicazioni in relazione alla procedura in oggetto
possono essere inviate all'indirizzo email [redacted]
La stessa si riserva di comunicare anche indirizzo di posta
elettronica certificata (pec), che deve essere aggiornata per chi scade
e di trasmettere copia del titolo di acquisto del bene ed
estratto per riassunto dell'atto di intimento.

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, la sig.ra [redacted] che l'immobile pignorato potrà essere
visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite
al custode giudiziario ovvero ai suoi collaboratori, con espresso avvertimento che verranno
segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più
onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli
opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

il CTU provvede ad effettuare rilievi fotometrici dello stato dei
luoghi, comparandoli con gli elaborati planimetrici catastali.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 17,55 e, previa integrale lettura e approvazione
dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.



Allegato 2 Ortofoto, planimetria lotto e identificazione beni



ORTOFOTO



Bene N° 1 - Casa colonica (porzione) ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44

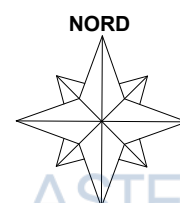
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Latina (LT) - Str. Migliara 44

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44 (Fig. 189 p.lla 25)

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44 (Fig. 189 p.lla 76)

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44 (Fig. 189 p.lla 82)

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Str. Migliara 44 (Fig. 189 p.lla 1017)





Allegato 3

Visure catastali ed estratto di mappa



ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.16.22 pag: 1 **Segue**

Visura n.: T120107 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 189 Particella: 1016 Sub.: 12

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 20/06/2019

N. DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016 1043	12 2	2		A/3	3	8,5 vani	Totale: 186 m² Totale: escluse aree scoperte**: 155 m²	Euro 570,68	VARIAZIONE del 20/06/2019 Pratica n. LT0045512 in atti dal 20/06/2019 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8414.1/2019)	
Indirizzo			STRADA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T-1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 189 - Particella 1016

Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 189 - Particella 1043

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.16.22

Segue

Visura n.: T120107 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9264.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 10/05/2022
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 20/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/04/2022
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20104 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12172.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/08/2017

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016	1	2		A/3	3	8,5 vani	Totale: 182 m² Totale: escluse aree scoperte**: 155 m²	Euro 570,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2017 Pratica n. LT0092670 in atti dal 03/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21375.1/2017)	
Indirizzo			STRADA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T-1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. lt0252008 del 30/09/2011 -classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1016	1	2		A/3	3	8,5 vani	Totale: 182 m² Totale: escluse aree scoperte**: 155 m²	Euro 570,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T-1									
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni			di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. lt0252008 del 30/09/2011 -classamento e rendita validati									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.16.22

Segue

Visura n.: T120107 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016	1	2		A/3	3	8,5 vani		Euro 570,68	VARIAZIONE del 27/10/2012 Pratica n. LT0235789 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 23124.1/2012)	
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T-1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. lt0252008 del 30/09/2011 -classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1016	1	2		A/3	3	8,5 vani		Euro 570,68	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2010 Pratica n. LT0392700 in atti dal 17/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18658.1/2010)
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T-1									
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016	1	2		A/3	3	8,5 vani		Euro 570,68	COSTITUZIONE del 12/01/2010 Pratica n. LT0007630 in atti dal 12/01/2010 COSTITUZIONE (n. 61.1/2010)	
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T-1										
Notifica			Partita							Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.16.22

Fine

Visura n.: T120107 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/06/2019
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20104 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12172.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
3			(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20102 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 12171.2/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
3			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
4			(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20100 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12170.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 12/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/01/2010 Pratica n. LT0007630 in atti dal 12/01/2010 COSTITUZIONE (n. 61.1/2010)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.46

Segue

Visura n.: T125867 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472)
Catasto Fabbricati	Provincia di LATINA
	Foglio: 189 Particella: 1043 Sub.: 1

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 12/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1043	1	2		D/10				Euro 2.280,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2020 Pratica n. LT0035005 in atti dal 12/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18565.1/2020)
Indirizzo			STRADA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T									
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 189 - Particella 1043

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1043	1	2		D/10				Euro 2.280,20	VARIAZIONE del 20/06/2019 Pratica n. LT0045511 in atti dal 20/06/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8413.1/2019)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.46

Segue

Visura n.: T125867 Pag: 2

Indirizzo	STRADA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9264.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 10/05/2022	

Situazione degli intestati dal 20/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/04/2022
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 20/06/2019 Pratica n. LT0045511 in atti dal 20/06/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8413.1/2019)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/08/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016	11	2		D/10				Euro 2.626,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2017 Pratica n. LT0092692 in atti dal 03/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21397.1/2017)	
Indirizzo			STRADA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T										
Notifica			Partita						Mod.58				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.46

Segue

Visura n.: T125867 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1016	11	2		D/10				Euro 2.626,00	VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. LT0082452 in atti dal 05/04/2012 ANNOTAZIONE GRAFICA (n. 4389.1/2012)
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni			di stadio: planimetria non rispondente allo stato di fatto.									

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1016	11	2		D/10				Euro 2.626,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2012 Pratica n. LT0043399 in atti dal 28/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2636.1/2012)
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T									
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016	11	2		D/10				Euro 2.626,00	AMPLIAMENTO del 28/03/2011 Pratica n. LT0088685 in atti dal 28/03/2011 AMPLIAMENTO (n. 4084.1/2011)	
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T										
Notifica							Partita			Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.46

Segue

Visura n.: T125867 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 28/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/06/2019
DATI DERIVANTI DA Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20099 - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI Nota presentata con Modello Unico n. 12169.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		189	1016	5	2		D/10				Euro 2.440,00	VARIAZIONE del 21/01/2011 Pratica n. LT0016453 in atti dal 21/01/2011 ANNOTAZIONE GRAFICA (n. 716.1/2011)	
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			di stadio: elaborato planimetrico e planimetria non rispondenti allo stato di fatto. -classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		189	1016	5	2		D/10				Euro 2.440,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2010 Pratica n. LT0392700 in atti dal 17/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18658.1/2010)
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									



ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.46

Fine

Visura n.: T125867 Pag: 5

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	COSTITUZIONE del 12/01/2010 Pratica n. LT0007630 in atti dal 12/01/2010 COSTITUZIONE (n. 61.1/2010)
1		189	1016	5	2		D/10				Euro 2.440,00	
Indirizzo			VIA MIGLIARA 44 n. 13 Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/03/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20099 - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI Nota presentata con Modello Unico n. 12169.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 12/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/01/2010 Pratica n. LT0007630 in atti dal 12/01/2010 COSTITUZIONE (n. 61.1/2010)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.24.10

Segue

Visura n.: T126164 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472A)
Catasto Terreni	Sezione LATINA (Provincia di LATINA)
	Foglio: 189 Particella: 1043

Area di enti urbani e promiscui dal 14/06/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	189	1043		-	ENTE URBANO	48 98				FRAZIONAMENTO del 14/06/2019 Pratica n. LT0043840 in atti dal 14/06/2019 presentato il 14/06/2019 (n. 43840.1/2019)
Numero notifica tavolare						Partita		1		
Annotazioni				di immobile: Particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 D.P.R. 380/2001						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:1016 ; Foglio:189 Particella:1044 ; Foglio:189 Particella:1045 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E472 - Foglio 189 - Particella 1043/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	189	1016		-	ENTE URBANO	70 40				Tipo Mappale del 21/03/2011 Pratica n. LT0080810 in atti dal 21/03/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 80810.1/2011)
Numero notifica tavolare				Partita		1				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.24.10

Fine

Visura n.: T126164 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	189	1016		-	ENTE URBANO	70 40			Tipo Mappale del 25/02/2011 Pratica n. LT0060121 in atti dal 25/02/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 60121.1/2011)
Notifica						Partita	1		

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	189	1016		-	ENTE URBANO	70 40			Tipo Mappale del 30/10/2009 Pratica n. LT0351246 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 351246.1/2009)
Notifica						Partita	1		

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	189	1016		-	ENTE URBANO	70 40			Variazione del 30/10/2009 Pratica n. LT0351246 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 351246.1/2009)
Notifica						Partita	1		
Annotazioni			di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE:20,21						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:20 ; Foglio:189 Particella:21 ;

Visura telematica

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.27.56

Segue

Visura n.: T129139 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472A)
Catasto Terreni	Sezione LATINA (Provincia di LATINA)
	Foglio: 189 Particella: 25

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 22/11/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	25		-	SEMINATIVO 1	44 27		<A1	Euro 67,68	Euro 43,44	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/07/2025 Pratica n. LT0129949 in atti dal 22/11/2025 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 129949.1/2025)
Notifica						Partita					
Annotazioni				di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO; di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2025) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/07/2025 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2025.0354714 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA7240.2025.0000134)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	25		-	SEMIN IRRIG 1	44 27	<A1	Euro 91,68	Euro 34,30		
Notifica						Partita					
Annotazioni				di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.27.56

Segue

Visura n.: T129139 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	189	25		-	SEMINATIVO 1	44 27	<A1	Euro 67,68	Euro 43,44	TABELLA DI VARIAZIONE del 25/11/1996 Pratica n. 170795 in atti dal 13/09/2002 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 18294.1/1996)	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di immobile: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:20 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	25		-	VIGNETO 3	44 27	<A1	Euro 68,82 L. 133.253	Euro 35,44 L. 68.619	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 17278)	
Notifica						Partita		21910			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:80 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	25		-	VIGNETO 3	47 80	<A1	L. 143.878	L. 74.090	Impianto meccanografico del 01/01/1972	
Notifica						Partita	5241				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.27.56

Segue

Visura n.: T129139 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 27/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9264.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 10/05/2022	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/04/2022
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20104 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12172.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
3		*	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20102 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 12171.2/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
3			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
4			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20100 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12170.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Situazione degli intestati dal 09/01/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/01/1987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERON Sede VEROLI (FR) Repertorio n. 14 - UR Sede VEROLI (FR) Registrazione n. 522 registrato in data 04/02/1987 - Voltura n. 532.1/1991 in atti dal 25/02/1991			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	2		(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
3		*	(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950074 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
2		*	(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
3			(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
4			(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
5		*	(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
6			(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
7		*	(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
8		E	(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
9			(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
10			(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
11		E	(3) Comproprietario fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 948774 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(99) Da verificare fino al 03/12/1974



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.27.56

Fine

Visura n.: T129139 Pag: 5

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1972
--------------------------	--

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472A)
Catasto Terreni	Sezione LATINA (Provincia di LATINA)
	Foglio: 189 Particella: 76

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 08/12/2024

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	76		AA	INCOLT PROD U	02 66	<A1		Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/08/2024 Pratica n. LT0080981 in atti dal 08/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 80981.1/2024)	
				AB	SEMIN IRRIG 1	1 46 06	<A1	Euro 302,49	Euro 113,15		
Notifica							Partita				
Annotazioni				di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/08/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0373324 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6481.2024.0000212)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	189	76		-	SEMIN IRRIG 1	1 48 72	<A1	Euro 308,00	Euro 115,21	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. LT0065403 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8599.1/2007)
Notifica							Partita			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.31.41

Segue

Visura n.: T132099 Pag: 2

Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
-------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	76		-	SEMINATIVO 1	1 48 72	<A1	Euro 227,35 L. 440.211	Euro 145,93 L. 282.568	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 17278)	
Notifica						Partita	40600				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:81 ; Foglio:189 Particella:82 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	189	76		-	SEMINATIVO 1	1 71 10	<A1	L. 506.456	L. 325.090	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 27674)
Notifica						Partita	21908			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:24 ; Foglio:189 Particella:72 ; Foglio:189 Particella:73 ; Foglio:189 Particella:74 ; Foglio:189 Particella:75 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9264.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 10/05/2022	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.31.41

Segue

Visura n.: T132099 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/04/2022
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20104 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12172.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
3		*	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20102 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 12171.2/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
3			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
4			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20100 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12170.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 09/01/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/01/1987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERON Sede VEROLI (FR) Repertorio n. 14 - UR Sede VEROLI (FR) Registrazione n. 522 registrato in data 04/02/1987 - Voltura n. 532.1/1991 in atti dal 25/02/1991	

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.31.41

Segue

Visura n.: T132099 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 20/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2		*	(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
3			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 27674)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	189	24		-	SEMINATIVO 1	9 63 90	<A1	L. 2.853.144	L. 1.831.410
Impianto meccanografico del 01/01/1972									
Notifica						Partita	5241		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2		*	(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
3			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950074 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

[illegible]

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1972	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.22.41

Segue

Visura n.: T125001 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472A)
Catasto Terreni	Sezione LATINA (Provincia di LATINA)
	Foglio: 189 Particella: 82

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 14/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	82		AA	SEMIN 1 IRRIG	03 27	<A1;A3	Euro 5,67	Euro 2,53	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. LT0321589 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7622.1/2011)	
				AB	SEMINATIVO 1	00 34	<A1	Euro 0,52	Euro 0,33		
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 17278)	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	82		-	SEMINATIVO 1	03 61	<A1	Euro 5,52 L. 10.686	Euro 3,54 L. 6.859		
Notifica						Partita	21910				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:76 ; Foglio:189 Particella:81 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.22.41 pag: 2 **Segue**

Visura n.: T125001 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9264.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 10/05/2022	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/04/2022
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20104 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12172.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2			(1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
3			(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20102 - DIVISIONE A STRALCIO Nota presentata con Modello Unico n. 12171.2/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
2		*	(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 22/07/2010
3			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010
4			(1) Proprieta' 1/4 Regime: bene personale fino al 22/07/2010

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.22.41 pag: 3 **Segue**

Visura n.: T125001 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20100 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12170.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 09/01/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/01/1987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERON Sede VEROLI (FR) Repertorio n. 14 - UR Sede VEROLI (FR) Registrazione n. 522 registrato in data 04/02/1987 - Voltura n. 532.1/1991 in atti dal 25/02/1991		

Situazione degli intestati dal 20/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 17278)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	189	76		-	SEMINATIVO 1	1 71 10	<A1	L. 506.456	L. 325.090	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 27674)
Notifica						Partita		21908		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:24 ; Foglio:189 Particella:72 ; Foglio:189 Particella:73 ; Foglio:189 Particella:74 ; Foglio:189 Particella:75 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986		

Situazione degli intestati dal 20/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2		H*	(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
3			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	189	24		-	SEMINATIVO 1	9 63 90	<A1	L. 2.853.144	L. 1.831.410	Impianto meccanografico del 01/01/1972	
Notifica						Partita		5241			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986	

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2		*	(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
3		*	(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950074 in atti dal 20/02/1986	

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.22.41

Fine

Visura n.: T125001 Pag: 5

DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 948774 in atti dal 20/02/1986
--------------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1972		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.02

Segue

Visura n.: T125305 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice:E472A)
Catasto Terreni	Sezione LATINA (Provincia di LATINA)
	Foglio: 189 Particella: 1017

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 03/11/2009

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
					ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	189	1017		-	SEMIN 1 IRRIG	1 97 70	<A1	Euro 409,44	Euro 153,16	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/11/2009 Pratica n. LT0354990 in atti dal 03/11/2009 INSERIMENTO RISERVA TM 354592/09 (n. 4698.1/2009)	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO DI FRAZ.VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85							

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	189	1017		-	SEMIN 1 IRRIG	1 97 70	<A1	Euro 409,44	Euro 153,16	FRAZIONAMENTO del 03/11/2009 Pratica n. LT0354592 in atti dal 03/11/2009 presentato il 03/11/2009 (n. 354592.1/2009)	
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:73 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:1018 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.02

Segue

Visura n.: T125305 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Sede TERRACINA (LT) Repertorio n. 21686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9264.1/2022 Reparto PI di LATINA in atti dal 10/05/2022	

Situazione degli intestati dal 22/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/04/2022
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/07/2010 Pubblico ufficiale FUCCILLO ANTONIO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 20099 - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI Nota presentata con Modello Unico n. 12169.1/2010 Reparto PI di LATINA in atti dal 28/07/2010	

Situazione degli intestati dal 03/11/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 22/07/2010
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 03/11/2009 Pratica n. LT0354592 in atti dal 03/11/2009 presentato il 03/11/2009 (n. 354592.1/2009)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	189	73		-	SEMIN IRRIG 1	2 09 70	<A1	Euro 434,29	Euro 162,45	TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. LT0065401 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8597.1/2007)	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di immobile: VARIATO CON LA P.LLA 21 PER DENUNCIA DI F.R.MOD.29 PROT.18810/97 - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO							

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	189	73		-	SEMINATIVO 1	2 09 70	<A1	Euro 320,57	Euro 205,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/07/1997 Pratica n. 265256 in atti dal 09/12/2002 AGG.7963/02 (n. 18810.1/1997)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.02

Segue

Visura n.: T125305 Pag: 3

Notifica		Partita	
Annotazioni	di immobile: VARIATO CON LA P.LLA 21 PER DENUNCIA DI F.R.MOD.29 PROT.18810/97		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:21 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	189	73		-	SEMINATIVO 1	2 27 55	<A1	Euro 347,86	Euro 223,29	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/08/1989 Pratica n. 259502 in atti dal 04/12/2002 AGG.7917/02 (n. 9629.1/1989)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di immobile: VARIATA CON LA P.LLA 21 PER DENUNCIA DI FR.MOD.29 PROT.9629/89						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:72 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:20 ; Foglio:189 Particella:21 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	189	73		-	SEMINATIVO 1	2 35 50	<A1	Euro 360,01 L. 697.080	Euro 231,09 L. 447.450
FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 27674)									
Notifica				Partita		21908			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:189 Particella:24 ; Foglio:189 Particella:72 ; Foglio:189 Particella:74 ; Foglio:189 Particella:75 ; Foglio:189 Particella:76 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2025

Data: 11/12/2025 Ora: 11.23.02

Segue

Visura n.: T125305 Pag: 4

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/01/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/11/2009
DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/01/1987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERON Sede VEROLI (FR) Repertorio n. 14 - UR Sede VEROLI (FR) Registrazione n. 522 registrato in data 04/02/1987 - Voltura n. 532.1/1991 in atti dal 25/02/1991			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 20/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2			(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
3			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO in atti dal 20/02/1986 (n. 27674)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
				Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale Agrario	
1	189	24		-	SEMINATIVO 1	9 63 90	<A1	L. 2.853.144 L. 1.831.410	Impianto meccanografico del 01/01/1972
Notifica					Partita	5241			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 09/01/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950174 in atti dal 20/02/1986			

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
2			(1) Proprieta' 1/11 fino al 03/12/1974
3		*	(4) Comproprietario per 10/11 fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE NICOLA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 950074 in atti dal 20/02/1986	

Situazione degli intestati dal 03/12/1974

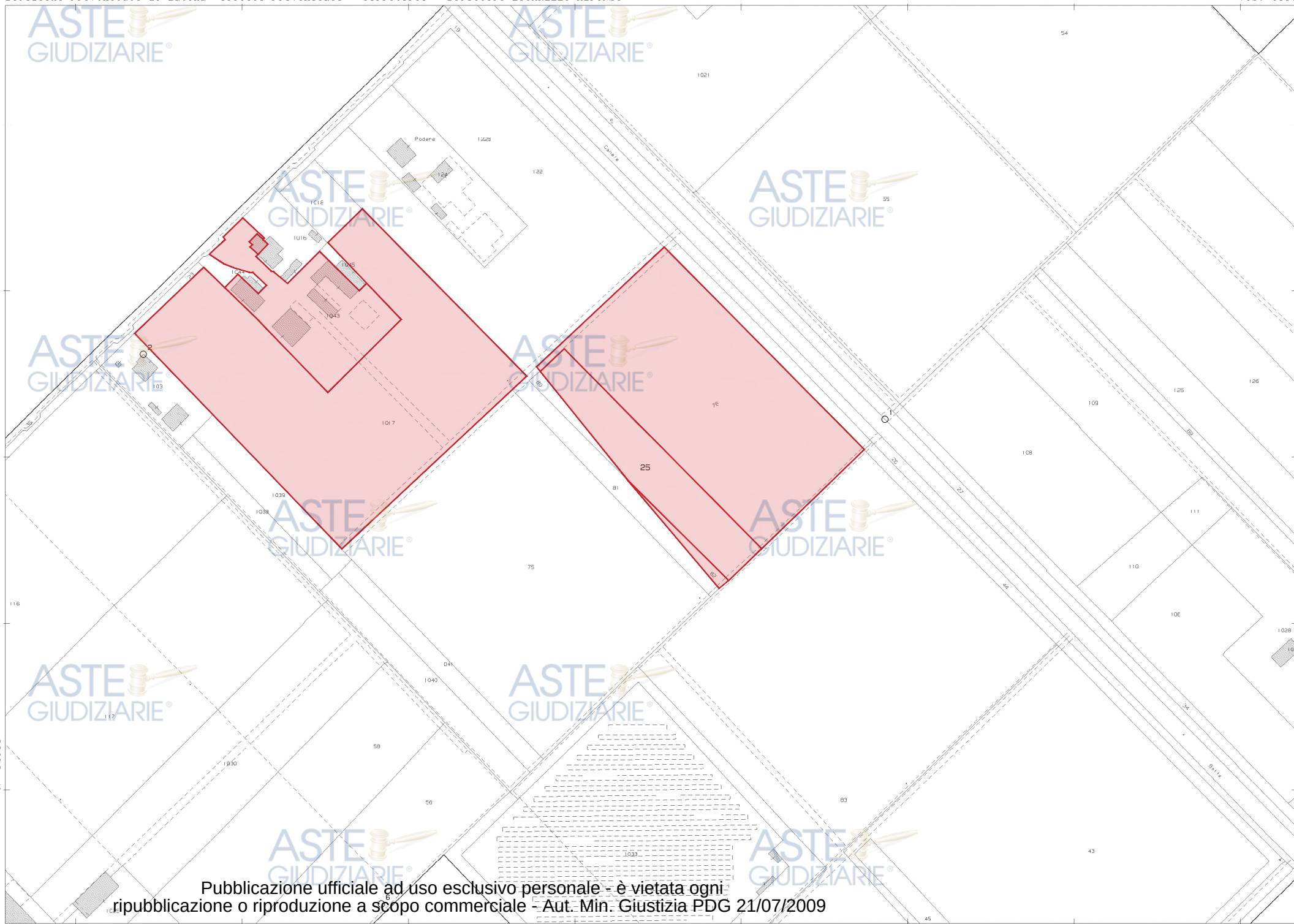
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
			(3) Comproprietario	fino al 03/12/1974
			(3) Comproprietario	fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/12/1974 Pubblico ufficiale FARACE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 44597 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 7675 registrato in data 18/12/1974 - Voltura n. 948774 in atti dal 20/02/1986		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 03/12/1974
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1972	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Allegato 4

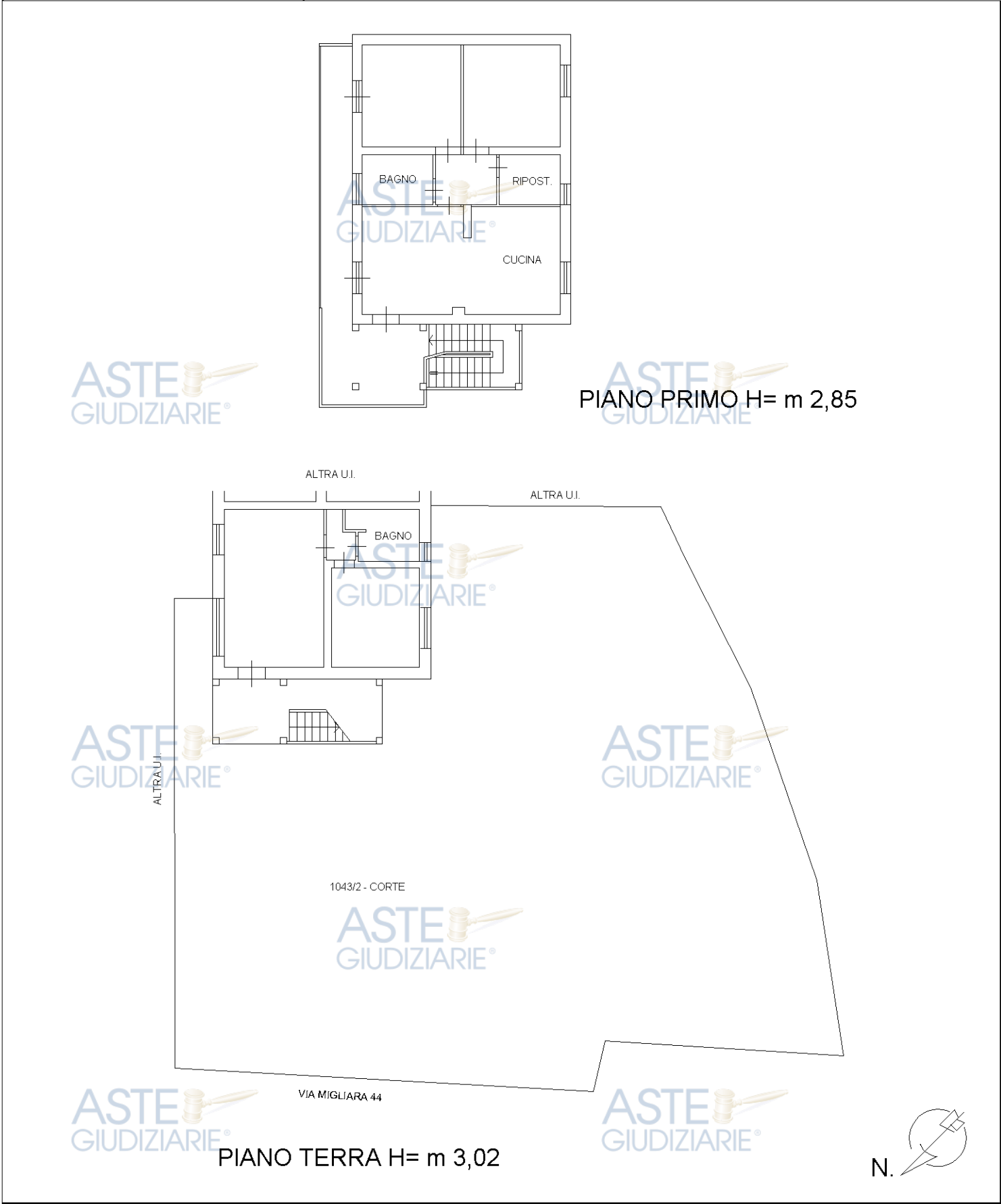
Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Latina

Dichiarazione protocollo n. LT0045512 del 20/06/2019	
Comune di Latina	
Via Migliara 44	civ. 13
Identificativi Catastali:	Compilata da: [redacted]
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 189	Geometri
Particella: 1016	Prov. Latina [redacted]
Subalterno: 12	

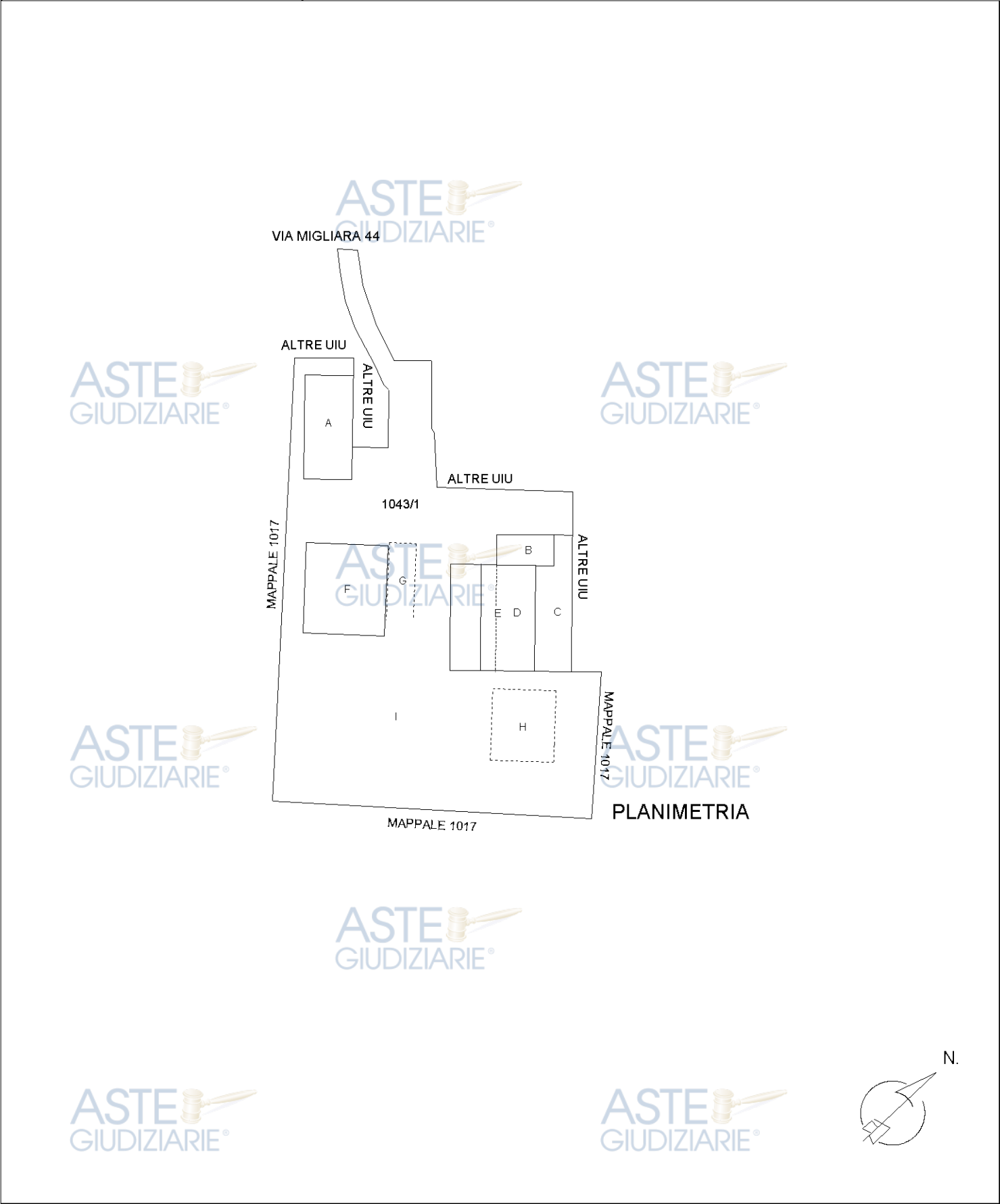
Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Latina

Dichiarazione protocollo n. LT0045511 del 20/06/2019	
Comune di Latina	
Via Migliara 44 civ. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da: [redacted]
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 189	Prov. Latina [redacted]
Particella: 1043	
Subalterno: 1	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:1000



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Latina

Dichiarazione protocollo n. LT0045511 del 20/06/2019
Comune di Latina
Via Migliara 44

LT0045511 del 20/06/2019

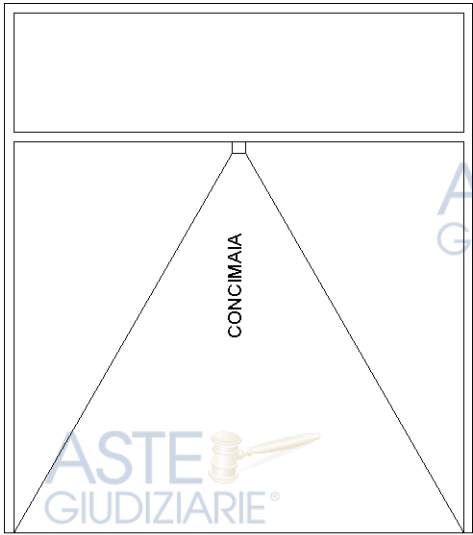
civ. 13

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 189
Particella: 1043
Subalterno: 1

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Latina

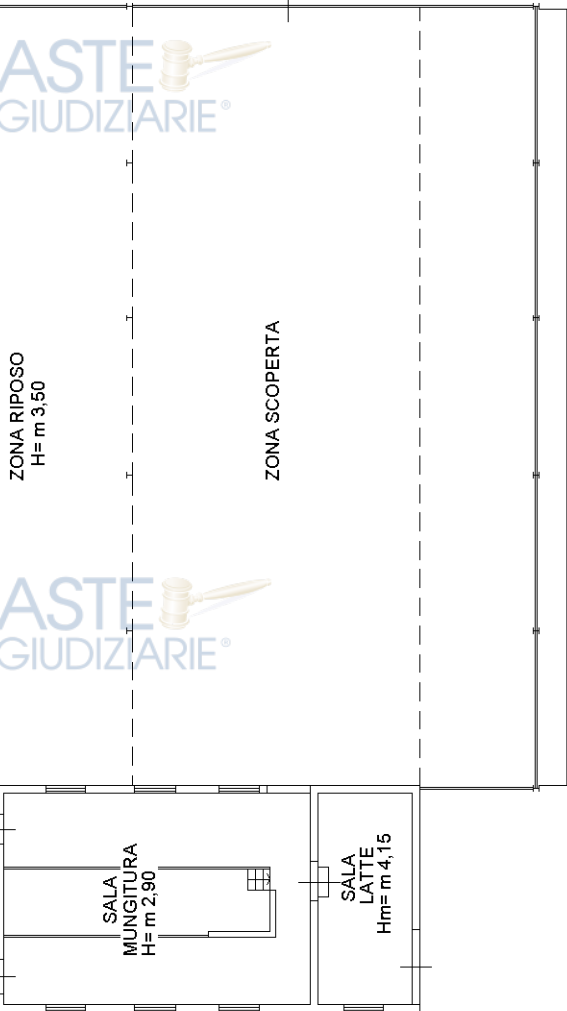
Scala 1: 200

metria
n.2

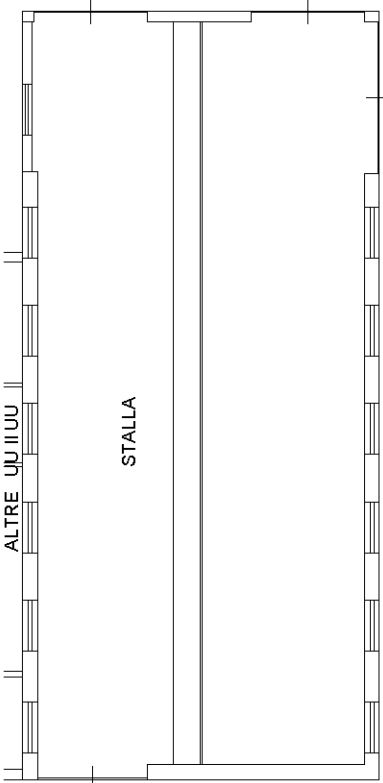
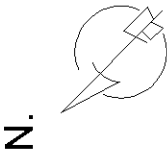


PIANO TERRA

ALTRA UIU

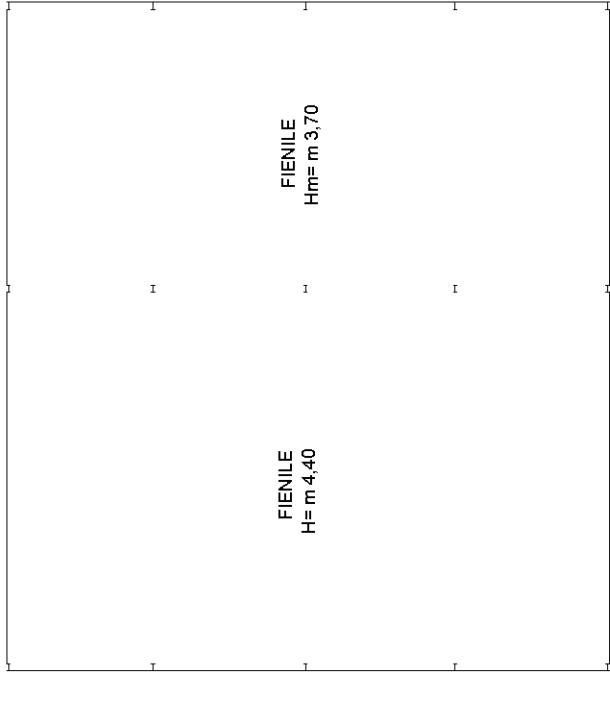


CORSIA DI ALIMENTAZIONE
H= m 3,50



PIANO TERRA H= m 3,00

SILOS



PIANO TERRA

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: XXXXXXXXXX Iscritto all'albo: XXXXXXXXXX Geometri XXXXXXXXXX Prov. Latina XXXXXXXXXX		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Latina	
Comune di Latina Sezione: Foglio: 189 Particella: 1016		Protocollo n. LT0045512 del 20/06/2019 Tipo Mappale n. 43840 del 14/06/2019	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Latina	
Compilato da: [REDACTED]			
Iscritto all'albo: Geometri Prov. Latina [REDACTED]			
Comune di Latina		Protocollo n. LT0045511 del 20/06/2019	
Sezione: Foglio: 189 Particella: 1043		Tipo Mappale n. 43840 del 14/06/2019	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 1000	

VIA MIGLIARA 44

1043/2

1044/-

1016/12

1016/2

MAPPAL 1016

1043/1

1045/-

MAPPAL 1017

MAPPAL 1018

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

N.



Allegato 5 Atto di provenienza



Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio

Data 28/10/2025 Ora 14:54:24

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 230942694 del 27/10/2025

Richiedente:

Motivazione 163/24

Registro generale n. 19622

Registro particolare n. 17170

Data di presentazione 30/12/1974

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

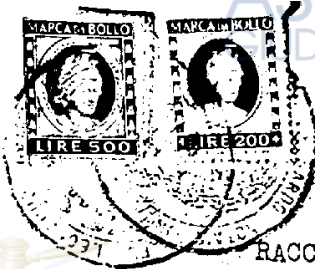
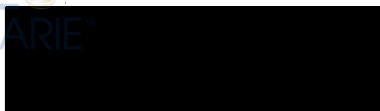
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



30 DIC. 1974

Reg. Part. Art. 17170

Reg. Gen. N. 19628

REPERTORIO n. 44591

RACCOLTA n. 365

DONAZIONE - VENDITA e DIVISIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a LATINA

il 18.12.74

al n. 465 71/M

Atti Pubblici

Protocollo L. 211.300

L'anno millenovecentosettantaquattro, il giorno tre
del mese di dicembre - - - - -

- - - - - Il 3 dicembre 1974 - - - - -

in Latina, nel mio studio

Innanzi a me dottor

notaio in Latina,

iscritto al ruolo del collegio del distretto notarile

di Latina, assistito dai testimoni a me noti, idonei

e richiesti: - - - - -



- - - - - sono presenti: - - - - -



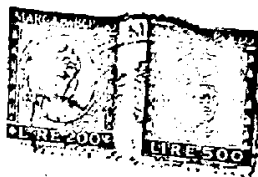


la quale interviene al presente atto ed agisce sia
in nome e per conto proprio che in nome, vece e conto
dei germani: - - - - -



[redacted], in virtù di procura generale ricevuta
dal notaio [redacted]

[redacted] che in originale, previa lettura,
da me notaio datane, presenti i testi-fidefacienti
ai comparenti, si allega al presente atto sotto
la lettera "A", perché ne formi parte integrante e
sostanziale; - - - - -



Dei componenti, della cui identità personale io notaio mi sono accertato a mezzo dei suindicati testimoni assunti anche quali fidefacienti, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue: - - - - -

ARTICOLO UNO. - Il signor [redacted]
dona ed irrevocabilmente cede ai propri figli: [redacted]



[redacted], che come sopra presenti e rappresentati, ringraziano ed accettano in comune ed in parti uguali, l'appezzamento di terreno, con sovrastante fabbricato rurale, sito in territorio

del Comune di Latina, località "Borgo Fauti", della
superficie complessiva di ettari dieci, are quarantot-
to e centiare ottanta (Ha.10,48,80), confinante con
la via Migliara 44, con proprietà [REDACTED]
con proprietà [REDACTED] o, con canale Botte,
e con proprietà [REDACTED]
e riportato attualmente in catasto rustico di Latina
(partita 5241 intestata regolarmente al donante) al

foglio 189 coi mappali: - - - - -

20 - di Ha.0,08,20 - R.D.£.78,79 - R.A.£.17,22; -

21 - di Ha.0,28,90 - R.D.£.= - R.A.£.=; - - - - -

24 - di Ha.9,63,90 - R.D.£.8311,42 - R.A.£.2313,35;

25 - di Ha.0,47,80 - R.D.£.459,26 - R.A.£.100,39.

ARTICOLO DUE.- Agli effetti fiscali le parti mi di-
chiarano: - - - - -

a)-che il donante é parente in primo grado (genitore)
dei donatari; eche lo stesso ha undici figli viventi;

b)-che il medesimo donante non ha fatto prima del
presente atto nessun altro atto di donazione o libe-
ralità a favore dei medesimi predetti donatari; - -

d)-che il valore complessivo di quanto sopra donato
é di lire undici milioni

(£ 11.000.000)

ARTICOLO TRE.- Il donante rinuncia a qualsiasi ipote-
ca legale che gli potesse eventualmente competere in

dipendenza del presente atto.

ARTICOLO QUATTRO. - I germani [REDACTED]

[REDACTED] questi ultimi due
come sopra rappresentati, congiuntamente cedono e ven-
dono ai propri germani e comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] che
in comune ed in parti eguali, accettano ed acquista-
no, tutti i diritti da essi venditori vantati, pari
agli otto undicesimi (8/11) dell'intero, sul potere
come sopra loro donato dal proprio genitore [REDACTED]
[REDACTED] sito in territorio del Comune di
Latina, località "Borgo Faiti", già descritto nell'ar-
ticolo uno del presente atto e la cui descrizione
s'intende qui ripetuta e trascritta parola per paro-
la. - - - - -

ARTICOLO CINQUE. - Il prezzo della presente compraven-
dita é stato, di comune accordo tra le parti, conve-
nuto ed a me notaio dichiarano nella complessiva som-
ma di lire Otto milioni

(€ 8.000.000) quali tutte i vendi-
tori anche come sopra rappresentati, dichiarano di
aver avute prima d'ora dai compratori, a favore dei
quali ne rilasciano ampia e liberatoria quietanza,
rinunciando ad ogni ipoteca legale.

Agli effetti fiscali le parti mi dichiarano che i
venditori sono parenti in secondo grado dei compra-
tori. - - - - -

ARTICOLO SEI. - Infine i signori [REDACTED]
[REDACTED] divenuti unici proprieta-
ri del fondo rustico più volte citato e descritto
nell'articolo uno del presente atto se lo attribui-
scono bonariamente in divisione nel modo seguente:
a) - al signor [REDACTED] che accet-
ta, in soddisfazione dei suoi diritti, pari ad un
undicesimi (1/11) dell'intero, si assegna la porzione
di terreno della superficie di are novantacinque e
centiare quaranta (Ha.0,95,40), confinante con pro-
prietà di [REDACTED] con pro-
prietà di [REDACTED] e con terreni che
verranno assegnati ai condividenti [REDACTED]

e riportata in catasto rustico di Latina (partita
5241) al foglio 189 col mappale: - - - - -
74 - di Ha.0,95,40 - R.D.£.822,61 - R.A.£.228,96;
del valore dichiarato di lire *un milione*

(£1.000.000)

b) - al signor [REDACTED] che accetta
in soddisfazione dei suoi diritti, pari ai cinque
undicesimi (5/11) dell'intero, si assegna: - - - - -
a) - la porzione di terreno della superficie compless-

siva di ettari tre, are cinquantaquattro e centiare quaranta (Ha.3,54,40), confinante con canale Botte, con la via Migliara 44, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED], con terreni che verranno assegnati ai con-
dividenti [REDACTED]

e riportata in catasto rustico di Latina (partita 5241)

al foglio 189 coi mappali: - - - - -

73 - di Ha.2,35,50 - R.D.£.2030,64 - R.A.£.565,20;

76 - di Ha.1,71,10 - R.D.£.1475,34 - R.A.£.410,64; e

25 - di Ha.0,47,80 - R.D.£.459,26 - R.A.£.100,39; -

2)-la metà (1/2) indivisa della porzione di terreno

con sovrastante fabbricato rurale, della superficie

complessiva di are quarantaquattro e centiare sessan-

ta (Ha.0,44,60), confinante con la via Migliara 44,

e con terreni che verranno in appresso assegnati al

condividenti [REDACTED], per gli altri

tre lati; - - - - -

e riportata in catasto rustico di Latina (partita 5241)

al foglio 189 coi mappali: - - - - -

20 - di Ha.0,08,20 - R.D.£.78,79 - R.A.£.17,22; - -

21 - di Ha.0,28,90 - R.D.£.= - R.A.£.=; e - - - - -

72 - di Ha.0,07,50 - R.D.£.64,67 - R.A.£.18,00; il

tutto del valore complessivo dichiarato di lire cin-

que milioni (£ 5.000.000)

c)-alsignor [REDACTED] che accetta,

in soddisfazione dei suoi diritti, pari ai cinque
undicesimi (5/11) dell'intero, si assegna: - - - - -

1)-la porzione di terreno della superficie di etta-
ri due, are otto e centiare dieci (Ha.2,08,10), con-
finante con la strada Migliara 44, col canale Botte,
e con terreno assegnato all'altro convivente [REDACTED]

e riportata in catasto rustico di Latina (partita
5241) al foglio 189 col mappale: - - - - -

24 - di Ha.2,08,10 - R.D.£.1794,39 - R.A.£.499,44;

2)-la porzione di terreno della superficie di etta-
ri due, are quarantasei e centiare trenta (Ha.2,46,30),
confinante con terreno assegnato al convivente

Luigi, con proprietà di [REDACTED] e con
terreno assegnato al convivente [REDACTED] - - - - -

e riportata in catasto rustico di Latina (partita
5241) al foglio 189 col mappale: - - - - -

75 - di Ha.2,46,30 - R.D.£.2123,77 - R.A.£.591,12;

3)-la metà (1/2) indivisa della porzione di terreno,
con sovrastante fabbricato rurale, della superficie
di are quarantaquattro e centiare sessanta (Ha.0,44,60),
già descritta in questo stesso articolo sotto il
punto 2) nell'assegnazioni fatte a [REDACTED]

[REDACTED] la cui descrizione s'intende qui ripe-
tuta e trascritta parola per parola. - - - - -



Tutti i dati catastali indicati nel presente atto sono stati desunti dal certificato della partita 5241 e dal tipo di frazionamento redatto dal geometra [REDACTED] sull'estratto di mappa numero 10583, esibitimi dalle parti, che verranno allegati alla domanda per la voltura del presente atto. - - - - -

Tipo originale del citato frazionamento, previa misura ed approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B". - - - - -

ARTICOLO SETTE. - Le parti condividenti danno atto e dichiarano che il valore complessivo dell'immobile diviso ammonta a lire *undici milioni*
(L. 11.000.000) - - - - -

e che ognuna delle assegnazioni di cui sopra ha un valore perfettamente corrispondente a quello di diritto spettante a ciascuna di esse e pertanto fra essi condividenti non si fa luogo a conguagli o rificamento di sorta; si prestano reciprocamente ampia e liberatoria quietanza e formale promessa di rilevamento per ogni caso di evizione tanto di fatto quanto di diritto ai sensi di legge, dichiarandosi pienamente tacitati e soddisfatti di ogni diritto loro spettante sull'immobile oggetto della divisione e rinunciano a qualsiasi ipoteca legale che potesse loro competere in dipendenza del presente atto ed

esonerano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni sua personale responsabilità.

ARTICOLO OTTO. - Le presenti donazione, compravendita e divisione vengono fatte ed accettate nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui i beni come sopra donati, compravenduti e divisi attualmente si trovano, col contemporaneo trasferimento del possesso e del gravare, con tutti e singoli, i loro annessi e connessi, accessi e recessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive; e così come si possiede e si ha dal donante, dai compratori e dai condividenti diritto di possedere e godere. - - - - -

ARTICOLO NOVE. - Garantiscono il donante, i venditori, anche come sopra rappresentati, ed i condividenti, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione e dei danni ai sensi di legge, la buona e legittima proprietà e libera disponibilità dei beni come sopra donati, compravenduti e divisi; ne garantiscono altresì la loro libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. - -

ARTICOLO DIECI. - Le spese tutte del presente atto e dipendenti sono a carico delle parti come dalla legge previsto. - - - - -

I donatari ed i venditori mi rilasciano le dichiara-

zione per l'imposta ai sensi del D.P.R. 26 ottobre
1972 n. 643. - - - - -

I compratori chiedono per il presente atto l'applicazione dei benefici fiscali previsti dalle leggi:

2 giugno 1961 n. 454 e 26 maggio 1965 n. 590, trovandosi nelle condizioni volute dalla legge 6 agosto

1954 n. 604; e cioè come dichiarano sotto la propria personale responsabilità: - - - - -

a)-che dedicano abitualmente le proprie attività manuali alla lavorazione della terra; - - - - -

b)-che non hanno venduto fondi rustici nel biennio precedente al presente atto; - - - - -

c)-che tanto essi medesimi compratori quanto tutti i familiari con loro stabilmente conviventi non sono proprietari; né enfiteuti; né coloni perpetui; né possessori di altri fondi rustici. - - - - -

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, presenti i testi-fidefacienti, ai comparanti i quali, da me interpellati, lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà e lo firmano, coi testi-fidefacienti e con me notaio, nei

tre fogli di carta resa bollata di cui consta scritti, parte da me notaio a mano e parte da persona di

mia fiducia con mezzo meccanico a nastro indelebile ai sensi di legge, in intiere undici pagine. - - -

(1) adde: "il tutto del valore complessivo dichiarato
di lire cinquemilioni (L.5.000.000=)". - - - - -

(2) alla parola interlineata: "casalinga" sostituisci:
"religiosa col nome [REDACTED]"

Numero due postille scritte da persona di mia fi-
ducia con mezzo meccanico a nastro indelebile ai
sensi di legge e da me notaio lette, presenti i te-
sti-fidefacienti, ai comparenti che dichiarano di
approvarle.

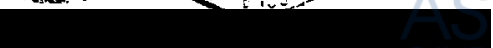


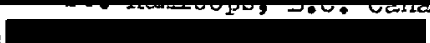
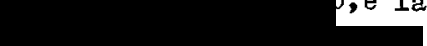
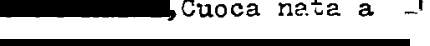
Allegato A

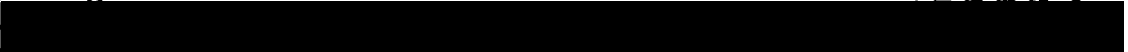
N° 44584 di Repertorio **P R O C U R A G E N E R A L E**

N° 3551 della Raccolta

L'anno millenovecentosettantaquattro addì Dieiannove Settembre 1974

Avanti a me,  Notaio Pubblico 

Sisono presentati il signore  nato 
, e la signora , Cuoca nata a 
 ambedui residenti 

della cui identità personale sono certo, i quali rinunziano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni per questo atto in forza del quale essi comparenti nominano la procuratessa generale la signora : 

affinchè con ogni facoltà ed in nome e per conto di essi mandanti compia tutti gli atti di amministrazione e disposizione che riterranno necessari ed opportuni relativamente ai beni da essi posseduti e da possedere.

All'uopo vengono conferiti alla detta procuratessa tutte le necessarie facoltà in modo che non si possa mai opporre alle medesime mancanza o imprecisione di poteri, dovendo essi ritenersi autorizzati a sostituirsi la mandante, quale loro "alter ego" in ogni specie di contratto, anche se qui non specificato, e con promessa, sin d'ora di avere per rato e valido, sotto gli obblighi di legge, l'operato di detta loro procuratessa.

E così, tra l'altro, sia autorizzata:

Ad acquistare, vendere e permutare beni immobili, mobili e qualsiasi altra attività, convenirne il prezzo, esigerlo, rilasciare quietanza, convenire tutti quei patti e condizioni che riterrà opportuni, accordare dilazione ai pagamenti rinunziando, se del caso, all'ipoteca legale.

Amministrare tutti i beni del mandante, nel modo che riterrà più conveniente, stipulando locazioni e mezzadrie e soccida per qualunque durata.

Concedere immobili in enfiteusi, anche perpetua, convenendo ed incedendo i relativi canoni, ricevere atti di ricognizione, fare affezazioni; costituire rendite vitalizie o perpetue, attive e passive; costituire usufrutti, usi, diritti, di abitazione e servitù, attive e passive.

Procedere a divisioni amichevoli, sia per assegnazione che per estrazione, convenendo conguagli, nonchè a divisioni giudiziarie.

Fare mutui ed ogni altro investimento di capitale, fissando gli interessi, le scadenze e le garanzie, fare quindi novazioni, surrogazioni, compensazioni; rilasciare quietanze consentendo tutte le necessarie operazioni ipotecarie.

Contrarre mutui, pegni, anticresi ed obbligazioni di qualunque genere, presso privati o Enti pubblici, accordando le necessarie garanzie ipotecarie, rendersi fidejussore e ad obbligarsi per altri.

Fare ed accettare offerte reali e depositi di somme.

Stipulare appalti, costituirsi in società anche commerciali, partecipare a consorzi, recedere dalle società medesime, scioglierle, prorogarle.

Accettare donazioni, accettare e rinunciare eredità e legati anche con il beneficio d'inventario; chiedere l'apposizione e la rimozione di sigilli e la formazione dell'inventario.

Rappresentare mandant presso qualsiasi autorità amministrativa o giudiziaria con facoltà di fare ricorsi, domande, concordati; intervenire nei giudizi e presso le commissioni di qualunque grado; nominare arbitri, avvocati, procuratori legali e periti con ogni necessaria facoltà di rappresentanza.

Ritirare somme, valori, rendite, depositi da qualunque cassa pubblica o privata, nonché dalla Cassa Depositi e Prestiti, rilasciando le necessarie ricevute o discarichi; fare ogni operazione di banca, firmare, accettare, girare, presentare all'incasso e protestare effetti di commercio e cambiali.

Ritirare ogni specie di corrispondenza, anche assicurata, pieghi, valori, pacchi, colli, merci dalle Poste, dalle Ferrovie, dalle Dogane ed altri uffici di trasporti.

Fare ogni operazione presso le Casse di risparmio postali e ordinarie.

Intervenire in atti dello Stato Civile.

Eleggere domicili legali.

Fare, senza restrizione alcuna, tutte le operazioni di Debito Pubblico.

Sostituire e se altri mandatari con simili o più limitati poteri.

Letto da me o altri parenti che lo approvano dichiarandolo pienamente conforme alla volontà da loro manifestata.

Stampato e dattilografato da persona di mia fiducia per complessive righe, escluse le firme.

IL NOTAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DEBITAMENTE FIRMATO DALLA
per la trascrizione
LATINA 30. 12. Ph



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

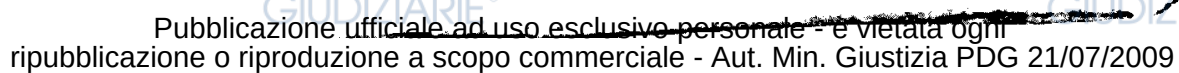
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[illegible]



DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di LT
Sez. Cens. di _____
(quando abbia catasto separato)

Provincia di LATINA

La presente dimostrazione è riferita al tipo _____
redatto sull'estratto di mappa N. 10583 dell'anno 1974

Riservato agli Uffici
N. PROTOCOLLO TIPO 276
DATA DI APPROVAZIONE 4-6-74

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO										
FOGLIO	NUMERO				SUPERFICIE CATASTALE	REDDITI CATASTALI				Fondazioni dei lotti
	Provvisorio		Definitivo			Dominicale		Agrarie		
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.		Lire	c.	Lire	c.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	189	242	241			9 63 90	8311 48	2313 36		
						2 08 10	1794 39	499 44		
						0 07 50	64 67	18 co		
						2 35 50	2030 64	565 20		
						0 95 40	822 61	228 96		
						2 46 30	2123 77	591 12		
						1 71 10	1475 34	410 64		

AVVERTENZE

- 1 - Le tre parti dello stampato devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.
- 2 - La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, e l'area di accertarne la corrispondenza col dev. intero, non vanno trascritte.
- 3 - Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.
- 4 - Le colonne 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.
- 5 - A colonna 10 si prega di contraddistinguere, con una modesta sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

La presente dimostrazione non segue sul retro

Per la regolarità della presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. 51 a cui il presente modello è allegato.

L'INGEGNERE CAPO ERA

IL FERITO
N. B. N. 779
ma è con firma fotografica
(non a ricalco) le due
parti simili dello stampato.

ASTE GIUDIZIARIE

MODELLO C.A.T.

UFFICIO TECNICO LATINA

Contesto di LATINA

N° dell'estratto 10803 N° del tipo 1974

Allegato a nota di vendita N° Coll'anno

Estratto di mappa che si rilascia esclusivamente a scopo di frazionamento a termini dell'articolo 57 del Testo Unico delle leggi sul Nuovo Catasto Terreni, modificato dalla legge 17 agosto 1941, n° 1643, soggetto ai soli effetti di disegno (tributi speciali) e sensi del D.L. 11 maggio 1947, 378 o successive modificazioni.

L'INGEGNERE CAPO STABILE

PREZZO di VENDITA L. 20

SPECIFICA

Tassazione: 100/100

DEBITI ERARIALI	1974	1975
a) Imposta di registro	100	100
b) Imposta di successione	100	100
c) Imposta di donazione	100	100
d) Imposta di famiglia	100	100
e) Imposta di bollo	100	100
f) Imposta di bollo	100	100
g) Imposta di bollo	100	100
h) Imposta di bollo	100	100
i) Imposta di bollo	100	100
j) Imposta di bollo	100	100
k) Imposta di bollo	100	100
l) Imposta di bollo	100	100
m) Imposta di bollo	100	100
n) Imposta di bollo	100	100
o) Imposta di bollo	100	100
p) Imposta di bollo	100	100
q) Imposta di bollo	100	100
r) Imposta di bollo	100	100
s) Imposta di bollo	100	100
t) Imposta di bollo	100	100
u) Imposta di bollo	100	100
v) Imposta di bollo	100	100
w) Imposta di bollo	100	100
x) Imposta di bollo	100	100
y) Imposta di bollo	100	100
z) Imposta di bollo	100	100

TIPO ORIGINALE

da allegare all'atto originale che da luogo al trasferimento entro sei mesi dalla data della dichiarazione di conformità

RELAZIONE.

1) La configurazione grafica dell'estratto di mappa non corrisponde alle misure reali, detta discrepanza deriva da difetti di riproduzione della pianta, che alleggerisce alla catastale.

2) La superficie reale è corrispondente nei limiti di tolleranza a quella catastale.

3) Le nuove divisioni sono così caratterizzate:

a) La divisione da Sud a Nord, determinata con due picchetti di legno allo quota di ml. 178,00 o ml. 180,00 è al limite tra la strada o canale di scolo acqua del governo;

b) Le divisioni da Ovest a Est, determinate con picchetti in legno, la prima dallo quota di ml. 143,00, la seconda dallo quota di ml. 265,65 o ml. 26,65 o la terza dallo quota di ml. 125,93 o ml. 168,69, sono colline poco profonde.

Ufficio Provinciale di LATINA - Territorio

Data 28/10/2025 Ora 14:55:49

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 230942713 del 27/10/2025

Richiedente: XXXXXXXXXX

Motivazione 263/24

Registro generale n. 7685

Registro particolare n. 6611

Data di presentazione 01/06/1978 -

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COPIA TRASCRIZIONE

Repertorio n. 25.687

Raccolta n. 12.925 Registrato a Latina

PERMUTA

li

REPUBBLICA ITALIANA

Atti pubblici:

Mod. N.

L'anno millenovecentosettantotto, il giorno *dieci* 1 GIU. 1978
nove del mese di maggio in Latina nel

mio Studio

6611

19 maggio 1978

Reg. Part. Pr.

Reg. Cat.

7685

Innanzi di me Dottor [redacted] Notaro in
Latina, con Studio [redacted] iscritto
presso il Collegio Notarile di Latina, senza assisten-
za di testimoni, avendovi i Componenti d'accordo fra
loro e col mio consenso rinunciato:

Sono comparsi i Signori:

- [redacted] nato a [redacted]

[redacted] qui domiciliato

[redacted] agricoltore,

codice fiscale numero [redacted]

il quale dichiara che - pur essendo il regime patri-
moniale della propria famiglia - quello della comu-
nione legale dei beni interviene in questo atto per
disporre di beni personali.

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] me, qui domici-

liato [redacted] agricoltore,

codice fiscal [redacted]

il quale dichiara - che pur essendo il regime patrimoniale della propria famiglia quello della comunione legale dei beni - interviene in questo atto per disporre di beni personali.

I Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono quanto segue:

Art. 1°

Il signor [redacted] cede e trasferisce a titolo di permuta al germano signor [redacted] che accetta, il terreno di natura agricola sito in Comune di Latina, località Borgo Faiti, della superficie di are ventidue e centiare trenta (are 22.30), confinante con: residua proprietà del cedente, proprietà [redacted] fosso, salvi altri; riportato in catasto alla Partita 5241 ancora intestata a: [redacted] (dante causa del cedente), al foglio 189 come facente parte delle particelle 25 e 76 (originata dalla particella 25); in base al tipo di frazionamento a firma del geometra [redacted] redatto sull'estratto di mappa n. 7573, approvato preventivamente dall'U.T.E. DI Latina in data 9 maggio 1978 col n. 172, che previa lettura da me Notaro datane, alle Parti, e previa visura ed approvazione delle Parti, firmato a sensi di legge si allega al presente atto sotto la lettera "A", ri-

sulta così distinto: Foglio 189 particelle: _____
- 80, di are 3.53 R.D.L.33.92 R.A.L.7.41; _____
- 81, di are 18.77 R.D.L.161.85 R.A.L.45.05. _____

Art.2°

Allo stesso titolo di permuta ed in corrispettivo

di quanto sopra, il signor _____

cede al germano signor _____

che accetta, la metà indivisa del terreno conestrosan-
te fabbricato rurale, sito in Comune di Latina, loca-
lità Borgo Faiti, della superficie - detto terreno
tra coperta e scoperta di are quarantaquattro e cen-
tiare sessanta(are 44.60), confinante con: _____

_____ i per tre lati, salvi

altri; riportato in catasto alla suddetta Partita,

foglio 189 con la particella frazionata:

- 72, di are 7.50 R.D.L.64.67 R.A.L.18.00 e con le
particelle intere: _____

- 20, di are 8.20 R.D.L.78.79 R.A.L.17.22; _____

- 21, di are 28.90 senza redditi. _____

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai permutanti

insieme a maggior consistenza con atto per Notar

_____ di Latina in data 3 dicembre 1974 rep.

44597. registrato a Latina il 18 detti al n.7675, tra-

scritto a Latina il 30 ridetti formalità 17170,17171

• 17172.

Art.3°

Le Parti dichiarano che il valore dell'immobile di maggior valore è di lire *quattro milioni*

(L. 4.000.000)

Le Parti rinunciano reciprocamente all'ipoteca legale.

Le Parti consegnano a me Notaro la dichiarazione sull'incremento di valore degli immobili prevista dal

N.P.R.26 ottobre 1972 N.643.

Art.4°

L'immissione in possesso e tutti gli effetti attivi e passivi della permuta decorrono da oggi.

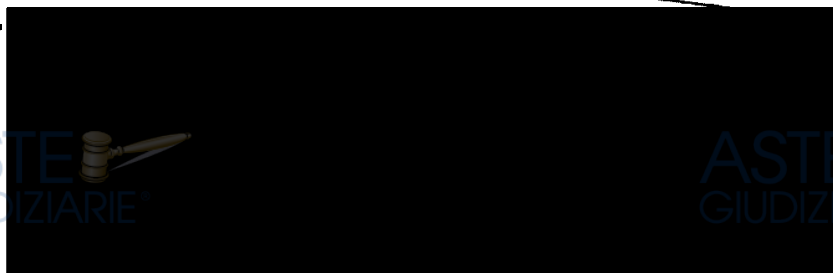
Art.5°

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico dei permutanti che richiedono l'applicazione dei benefici fiscali disposti dalle leggi 6 agosto 1954 N.604, 2 giugno 1961 N.454 e 26 maggio 1965 n. 590 e dichiarano che la presente permuta viene effettuata per arrotondamento della piccola proprietà contadina, che i fondi permutati sono a ciò idonei, che dedicano abitualmente la loro attività manuale alla lavorazione della terra, che nel biennio che precede non hanno effettuato vendite di fondi rustici.

Richiesto io Notaro ho ricevuto il presente atto che ho letto, al Parti, che approvandolo e confer-

mandolo meco lo firmano a sensi di legge.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte
scritto di mia mano, in due fogli per pagine cinque
circa.



La presente copia è conforme all'originale firmata
come per legge.

COPIA TRASCRIZIONE

Latina li 22 MAG 1978

[Handwritten signature]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato a:

Allegato A al N. 12925 di raccolta



ASTE
GIUDIZIARIE®

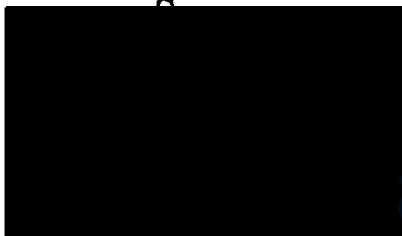
ASTE
GIUDIZIARIE®

TIPO ORIGINALE

da allegare all'atto originale che dà luogo all'insediamento entro sei mesi dalla data della dichiarazione di conformità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 12925 SCALA 1:500

orientamento

alario di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
zione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividentis

ASTE
GIUDIZIARIE®

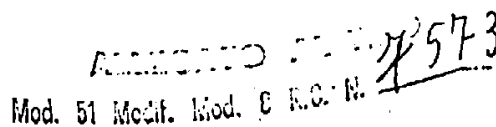
ASTE
GIUDIZIARIE®

(se necessario eguilare negli spazi liberi o in fogli allegati)
scritto al N. 12925
(cognome o nome in chiaro)
della Provincia di Latina
Firma [Signature]

Firma delle parti o loro delegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO DI MAPPA

Comune di

Sez. Cens.

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

Si ~~autentica~~ ^{rilascia} il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento, tipo mappale.

data

DIRIGENTE

La validità dell'estratto decade dopo sei mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE

Sezione	Foglio	Numero		Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie	Reddito			
		Princ.	Sub.				Reddito domenicale	Reddito agrario		Dominicale	Agrario		
							lire	cent.	ha	ca	lire	cent.	
189	30	1		Vign. FIR.	2.11				1.820	71.79	14.12		
	31	1							23.40				
	32	1							2.50	54.67	18.00		
	33	1							45.40	328.51	23.846		
	34	1							2.42.50	3123.22	371.2		
	35	1							1.21.10	1.475.54	116.67		
	36	1							4.1.50	650.26	100.39		

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. 172

ANNO 78

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle parcelle derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

data

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

(*) In questo caso è obbligatoria la richiesta di richiederla entro i sei mesi dell'esame del tipo senza alcun'altra spesa per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti. Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole parcelle derivate.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Riscosse L.

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

data

ASTE GIUDIZIARIE®



**DIREZIONE
DIMOSTRAZIONE**

ASTE GIUDIZIARIE

Comune di LATINA

Sex Cons. di

(quando abbia chiesto separato)
Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO

DATA DI APPROVAZIONE

Provincia di **LATINA**

Provincia di ASTI

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento
redatto sull'estratto di mappa N. 7573 dell'anno 78

RISULTATO DE

ATO DEL FRAZIONAMENTO

RISULTATO DELL'OPERAZIONE													
FOGLIO	NUMERO				S	SUPERFICIE CATASTALE			REDDITI CATASTALI				Formazione dei lotti
	Provvisorio		Definitivo			ha	a	ca	Dominicale		Agrario		
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.					lire	c.	Lire	c.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
189	25					0 47 80	459 26	100 39					
		a 25				0 44 27	425 34	92 98	B				
		b 80	x			0 03 53	33 92	7 41	A				
189	76					1 71 10	1475 34	410 64					
		a 76				1 48 72	1282 36	356 93	B				
		b 81	x			0 18 47	161 85	45 05	A				
		c 82				0 03 61	31 13	8 66	B				

AVVERTENZE

- 1.-Le tre parti dello stampato devono essere compilate contemporaneamente con il sistema a ricalco.
- 2.-La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento. Pertanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di accertarne la corrispondenza col dev'essere, non vanno trascritte.
- 3.-Al termine del frazionamento di ogni particella originaria va lasciata in bianco una riga.
- 4.-La colonna 4, 5 e 6 non vanno in alcun modo occupate.
- 5.-A colonna 10 si prega di contraddistinguere, con una medesima sigla indicativa, le particelle destinate ad essere unite per costituire un lotto.

DA RISTITUIRE AL PRESENTATORE PER ESSERE ALLEGATO ALL'ATTO TRASLATIVO

N. B. -
mare con
(non
parti
nalo.

La presente dimostrazione segue/non segue sul retro

Per la regolarità della presente dimostrazione, si rinvia alla dichiarazione rilasciata sul mod. 51 a cui è presente modello d'...



Allegato 6 Titoli edilizi



COMUNE DI LATINAUFFICIO TECNICOIL SINDACO

Prot. N° 13562

del

09 09. 1969

- Vista la domanda in data 20.5.1969 con cui il Sig.

[REDACTED] ha chiesto l'autorizzazio-

ne a costruire una stalla con concimaia a servizio

della casa colonica sul podere 1228 sito in Strada
Migliara 44;

- Visto il relativo progetto dei lavori;

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commis-
sione Edilizia nella riunione del 20.8.1969 a condi-
zione che la stalla rispetti dalla strada la distanza
stabilita dalle norme vigenti;

- Con salvezza dei diritti eventuali di terzi;

A U T O R I Z Z A

ul Sig. [REDACTED] ad eseguire le ope-
re sopramenzionate secondo il progetto approvato il
20.8.1969 con la condizione che la stalla rispetti dal
ciglio della strada la distanza minima di mt. 20 se-
condo il criterio stabilito del D.M. 1.4.1968 e subor-
dinatamente all'osservanza delle norme e prescrizioni
di edilizia e di igiene di cui ai rispettivi regolamen-
ti comunali.

A V V E R T E

che prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presen-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tata denuncia alla Prefettura ai sensi dell'art. 4
del R.D. 16.11.1939, n° 2229 ed all'Ufficio Imposte
Consumo a termine dell'art. 44 del T.U. 19.9.1931,
n° 1175.-

Latina, 11 - 9 SET. 1969

ASTE
GIUDIZIARIE®

RU.

IL SINDACO
ASTE
GIUDIZIARIE®



b/s.

[Handwritten signatures and initials, including "F. V. F." and a large stylized "M"]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

progetto di una stalla e concimaia

località BORGO FAITI

proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

disegni 1:100

planimetria 1:2000

area coperta dalla stalla

mq 150,40

= = concimaia

mq 92,00

totale mq 242,40

volume della stalla

mc 679,960

= = concimaia

mc 101,200

totale mc 781,160

superficie terreno mq 104880

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI LATINA

COMMISSIONE EDILIZIA

Esaminato nella seduta del 20 AGO. 1969

n. d'ordine 10 Per parere FAVOREVOLE

« condizione che lo
stallo rispetti dal
la strada la distanza sta-
bile dalle norme vigenti »

[Signature]

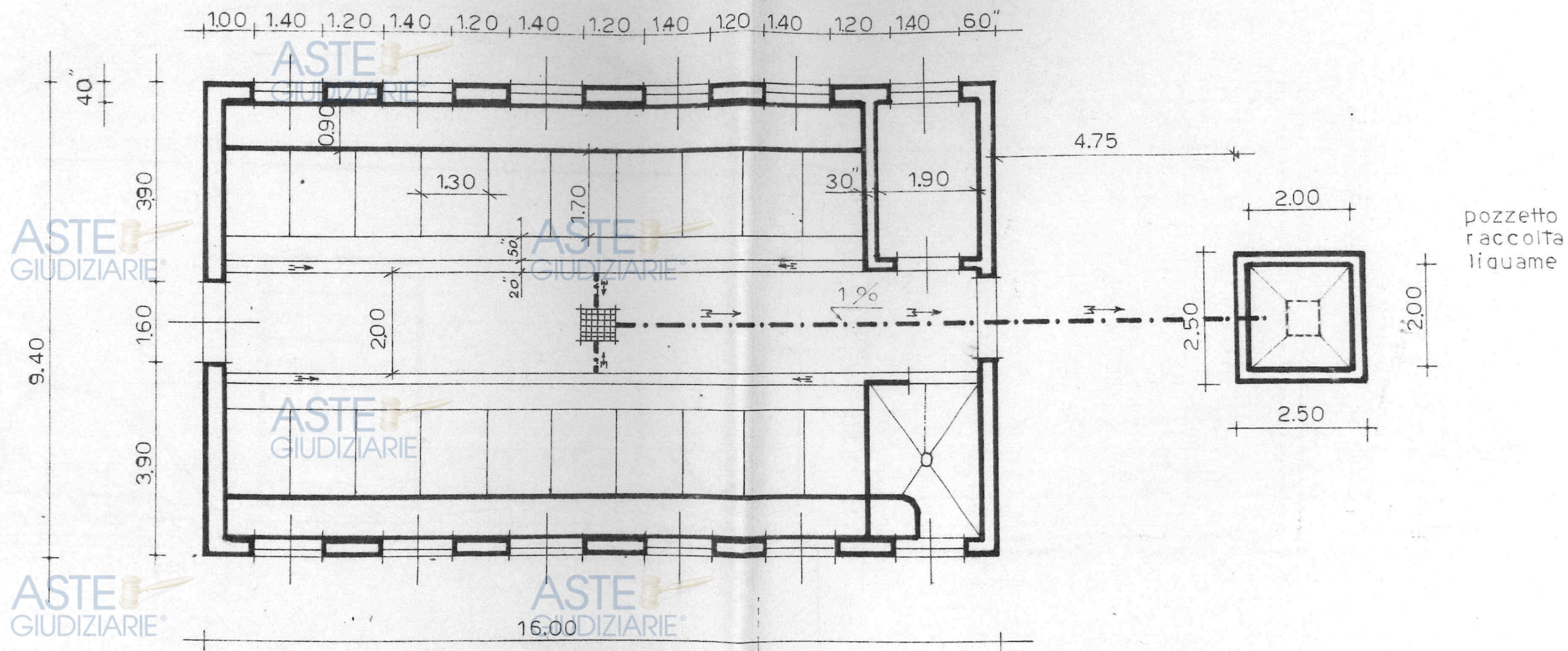
COMUNE DI LATINA

UFFICIO TECNICO

Allegato alla licenza di costruzione N. 13562
del 9 SET. 1969

studio tecnico

sezze scalo



pianta — stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIPARTIZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

CONCESSIONE N. 74ANNO 1984

ZONA RURALE

Vista la domanda in data 2-6-1983prot. 25211presentata da 1 [REDACTED]

intesa ad ottenere la concessione edilizia per costruire in Latina sull'area distinta in catasto al foglio n. 189 particella 20, 21, 25, 72, 73, 76, 82 della superficie di mq. 47670 - un silos - un fienile - una concimaia e l'ampliamento della;

stalla in Str. Migliara 44;
Visti gli artt. 1 e 21 della Legge 28-1-1977, n. 10;

Visto il relativo progetto delle opere e gli elaborati tecnici allegati, redatti dal [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Vista la documentazione in atti, ove risulta che la parte richiedente è proprietaria dell'area interessata dalla costruzione;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 21-12-83

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 7-3-84;

Visto il parere della Ripartizione Urbanistica Comunale in data 19-12-83;

Visto l'atto d'obbligo in data 2-5-84 registrato e trascritto a Latina, ri-

spettivamente il 4-5-84 ed il 11-5-84

di vincolo al servizio della costruzione ~~di un area di mq. x per la~~ ~~destinazione~~

d'uso dell'immobile, di ogni sua parte, come indicata nel progetto allegato alla presente Concessione e all'atto d'obbligo medesimo.

Preso atto che nell'atto d'obbligo il concessionario ha assunto l'impegno ~~di utilizzare le opere esenti per la conduzione dell'intero fondo agricolo~~
ad utilizzare le opere esenti per la conduzione dell'intero fondo agricolo

~~senza procedere a nuove costruzioni;~~
del quale le medesime costituiranno pertinenze;

Rilevato che i vincoli suddetti sono irrevocabili senza il consenso espresso del Comune di Latina per
clausola esplicitamente ammessa nell'atto d'obbligo citato;

Posto che le caratteristiche della costruzione si riassumono come segue:

	Stalla	Fienile
- Superficie coperta mq.	200	120
- Volume fuori terra mc.	703	600
- Piani fuori terra n.	1	1
- Altezza massima ml.	3.50	5.00 in gronda

Vista la circolare della Regione Lazio n. 1026 del 13-7-1978 e n. 5414 del 3-11-1978 circa l'applicazione dell'art. 9/a della Legge 28-1-1977 n. 10;

Dato atto che le opere di che trattasi risultano nella categoria configurata nell'art. 9/a della citata Legge 28-1-1977, n. 10; giusto nota I.P.A. n° 2113 del 23-2-84;

Con salvezza dei diritti eventuali di terzi;

Richiamato il disposto dell'art. 4 della succitata Legge 28-1-1977, n. 10;

CONCEDE

A 1

C.F.

residente a

Via

Pod. 1228 la facoltà di eseguire le opere specificate secondo il progetto esaminato dalla C.E. nella riunione del 7-3-84 composta da n. 1 tavole, che for-

mano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali, con espresso divieto di mutare la destinazione d'uso previste da progetto approvato.

La concessione è subordinata alle seguenti condizioni:

- 1) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Latina, ai sensi dell'art. 4 della Legge 5-11-1971, n. 1086 ed al Comune di Latina, dichiarazione scritta dalla quale risulti la data di effettivo inizio dei lavori;
- 2) Ad ultimazione delle opere dovrà essere presentata al Comune di Latina dichiarazione di fine lavori;
- 3) Ad opere di fondazione eseguite dovrà essere richiesto il controllo degli allineamenti e delle quote della costruzione autorizzata;
- 4) Ai fini dell'art. 4 della succitata Legge 28-1-1977, n. 10 il termine di inizio dei lavori è fissato in anni uno e quello di fine lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori;
- 5) Nel termine massimo di fine lavori suindicato l'opera dovrà essere abitabile o agibile;
- 6) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, ove risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinata ai seguenti adempimenti:

- A) - Presentazione del certificato di collaudo delle opere in c.a. vistato dall'Ufficio Civile di Latina;
- B) - Presentazione del certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dal Laboratorio Prov.le di Igiene e Profilassi, se la costruzione non è servita da pubblico acquedotto;
- C) - Accertamento della costruzione a regola d'arte e del buon funzionamento dell'impianto fognario;

D) - Osservanza delle prescrizioni della Legge 10-5-1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e particolarmente delle norme allegate alla deliberazione 4-2-1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento;

~~E) - La concessione di pozzi non è ammessa solo per scopi sanitari (generalmente solo vasili igienici di gabinetti), ma anche per una alimentazione idrica con dotazione non superiore a 40 litri al giorno per abitante alloggiato e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi, bagni, cucine, lavanderie, lavatrici;~~

~~Le acque bianche e piovane saranno separatamente convogliate in corrispondenza superficiale sul terreno;~~

~~Le acque nere e piovane dovranno essere trattate separatamente in appositi impianti di depurazione e purificazione (scarichi negli scarichi di fognaria);~~

E) - Accertamento della perfetta rispondenza della costruzione al progetto allegato alla presente concessione;

F) - Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco di Latina, in quanto richiesto dalle disposizioni vigenti;

G) - Osservanza delle condizioni al rilascio della concessione indicate nel presente atto.

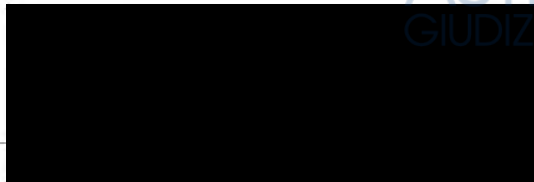
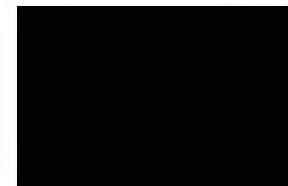
La presente concessione concerne opere nelle zone agricole previste dall'art. 9 della sopracitata Legge 28-1-1977, n. 10.

Ove la destinazione d'uso venisse comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

In caso di realizzazione in difformità dalla presente concessione, saranno adottati i provvedimenti degli artt. 15 e 17 della legge 28-1-1977, n. 10.

Latina, li _____

14 GIU. 1984



[Handwritten signature]
11/6/84

7251

COMUNE DI LATINA
UFFICIO MESSI

A richiesta in atti

Io sottoscritto Messo notificatore del Comune di
Latina ho notificato quanto precede al Sig.-----

residente a Latina, via -----
consegnandone copia a mani -----

Latina, -----

14 GIU. 1984

IL MESSO NOTIFICATORE

COMUNE DI LATINA
UFFICIO MESSI

Io sottoscritto Messo Comunale dichiaro di aver
PUBBLICATO il presente atto all'Albo Pretorio di questo
Comune del giorno 14-6-84 al giorno 29-6-84
a norma di legge.

Latina, il -----

2 LUG. 1984

IL MESSO COMUNALE

ORIGINAL

DET. GENERALE

1 GIU. 1983

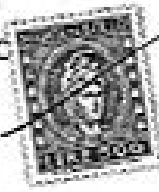
VISTO

COMUNE DI LATINA
Esaminato dalla Commissione Edilizia della riunione del 21 DIC. 1983
ESECUTIVO

COMUNE DI LATINA
Prot. n. 25211
del 2-6-83



COROGRAFIA SC 1:25000



COMUNE di LATINA

PROGETTO : Riattamento e ampliamento di Stalla,
Concimaia Silos orizzontale e Fienile

Località : Str. MIGUARA 44 - Pod 1228

Proprietà : [Redacted]

il proprietario

il tecnico

[Redacted signature area for owner]

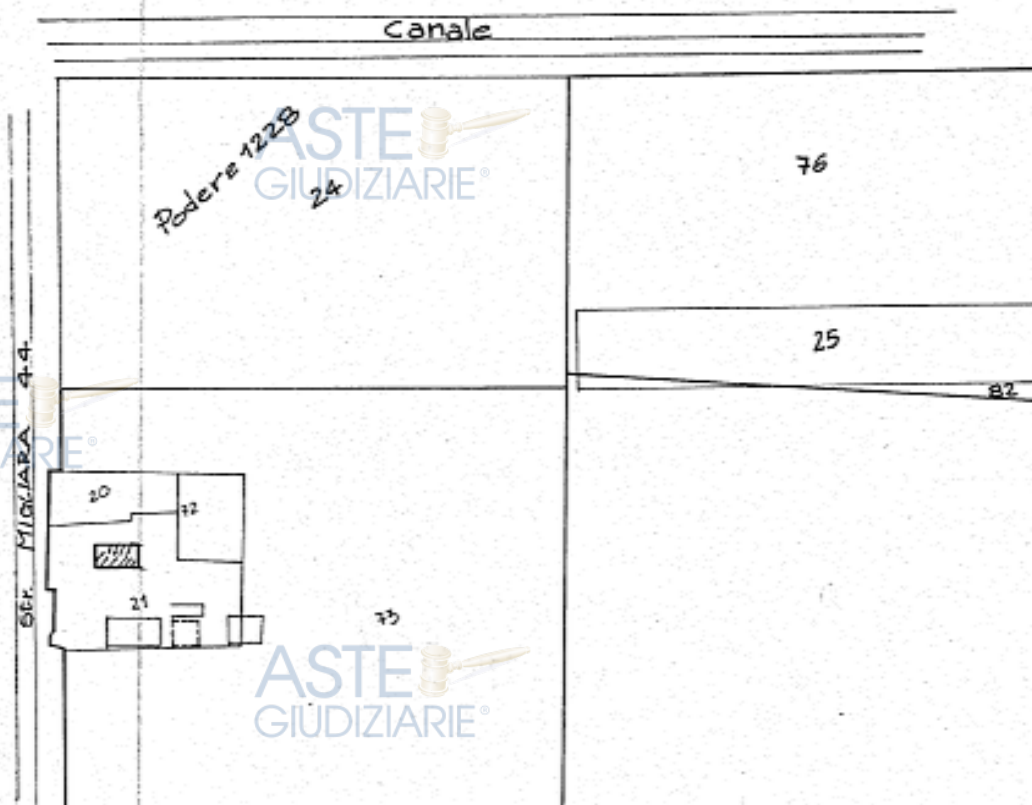
[Redacted signature area for technician]

Il lavoro consiste nell' ampliamento della stalla esistente tamponando il portico e nella trasformazione del vecchio sistema di allevamento (coda-coda) a quello con posta centrale e doppia corsia di alimentazione e transito in testa e coda. La tamponatura verrà fatta con blocchetti di tufo, la pavimentazione e la sistemazione interna verranno completamente rifatte. Porte e finestre, del tipo Vasistas, saranno in lamiera di ferro zincato. La concimaia a platea e silos orizzontale saranno in cemento armato.

RELAZIONE TECNICA per UFFICIALE SANITARIO

L'estensione del fondo è di Ha 4.76.70, per cui considerando un peso di qli 40 per Ha, ponendo che il peso medio di un bovino è di qli 5, si possono allevare quindi per ogni Ha n° 8 capi bovini. Poichè la stalla è per 18 capi diviso Ha 4.76.70 si ha per ogni Ha un rapporto di 3,77 capi rientrando abbondantemente nel numero consentito. Su riferimento all' art. 2;3 della Gazzetta Ufficiale N° 48 del 21-2-77 Legge 10-6-76 n°319 tali aziende possono effettuare lo smaltimento delle sostanze organiche senza pretrattamento. La stalla sarà dotata di concimaia a platea per le sostanze solide che saranno asportate periodicamente ed usate in qualità di fertilizzante su terreno coltivato ad erbaio.

Il fienile avrà struttura portante con pilastri di ferro a doppio T. La copertura sarà in eternit su capriate in ferro. Le fondazioni consistono in plinti di cemento armato con cordolo di collegamento. Il pavimento sarà in battuto di cemento sul vespaio in pietrame calcareo e cretonato di calce.

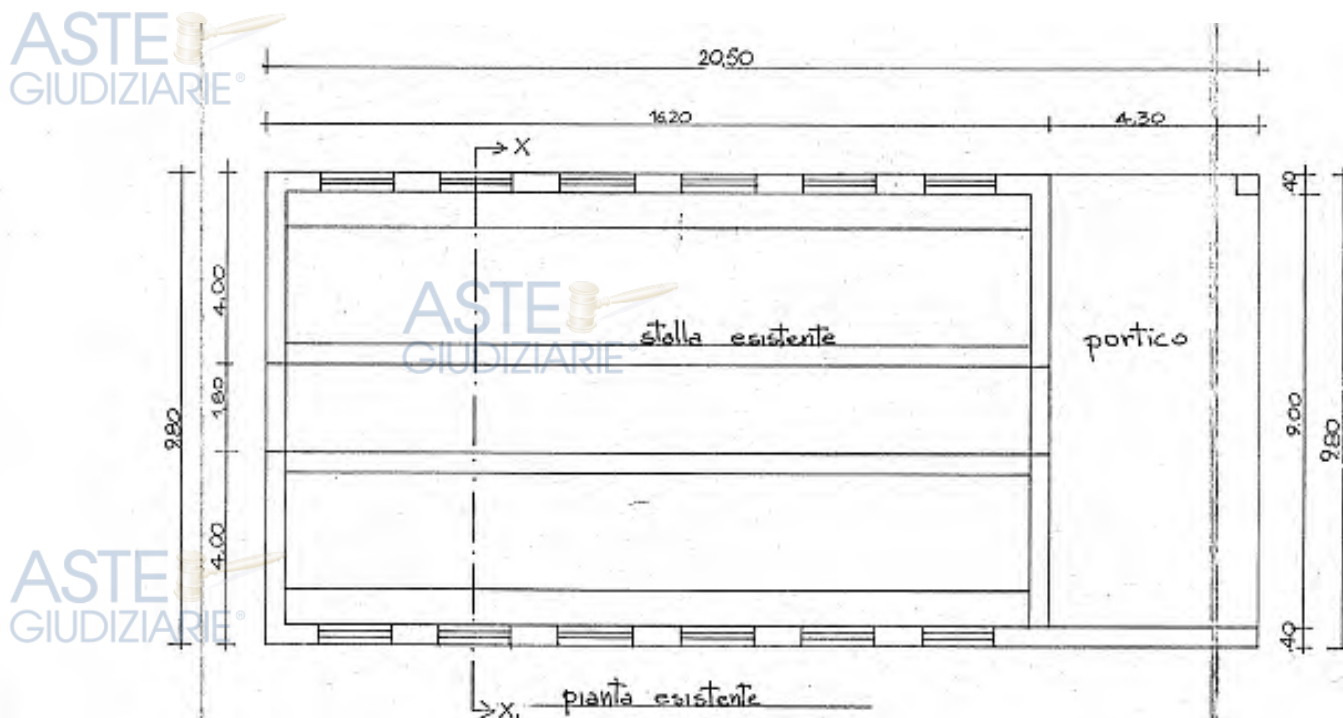


PLANIMETRIA CATASTALE SC 1:2000

Foglio 189

Particelle n° 20;21;25;72;73;76;82 -

Superficie totale Ha 4.76.70



Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular building with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular building with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular building with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.00m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular building with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 19.70m wide and 4.20m deep, with a portico 0.80m wide and 3.50m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

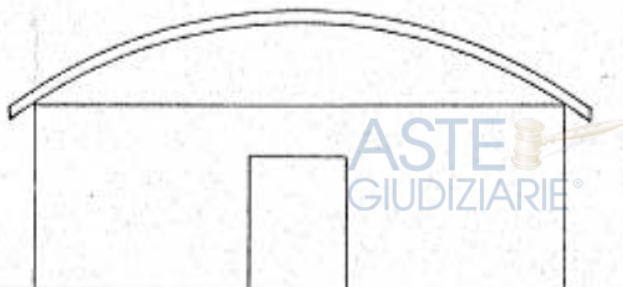
Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 5.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 5.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

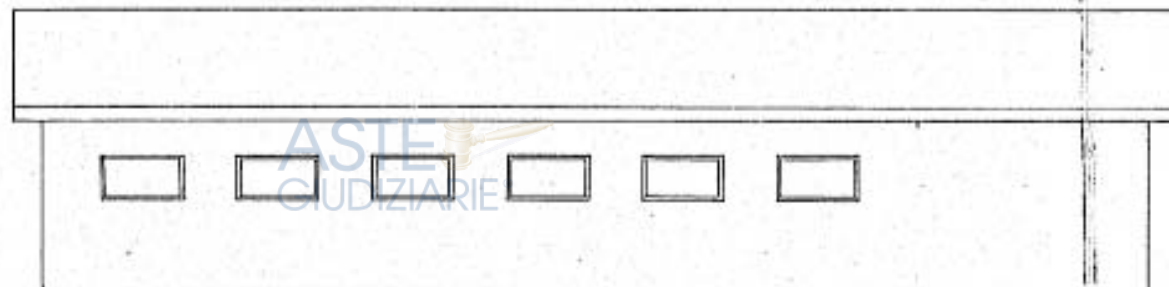
Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 5.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 5.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular building with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular building with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 9.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.

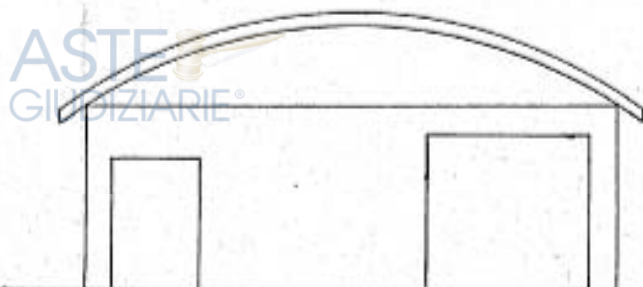
Architectural drawings of a stable complex. The top drawing is a plan view of the existing stable (stalla esistente) and its portico. It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 5.80m deep. The bottom drawing is a plan view of the new stable (nuova pianta). It shows a rectangular structure with a total width of 20.50m and a total depth of 9.80m. The stable area is 16.20m wide and 4.00m deep, with a portico 4.30m wide and 5.80m deep. The drawings include dimensions and labels for the existing and new structures.



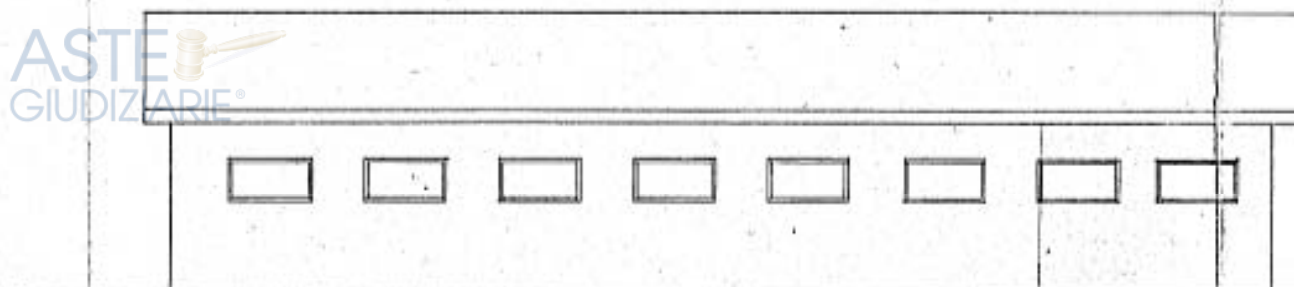
Prospetto esistente



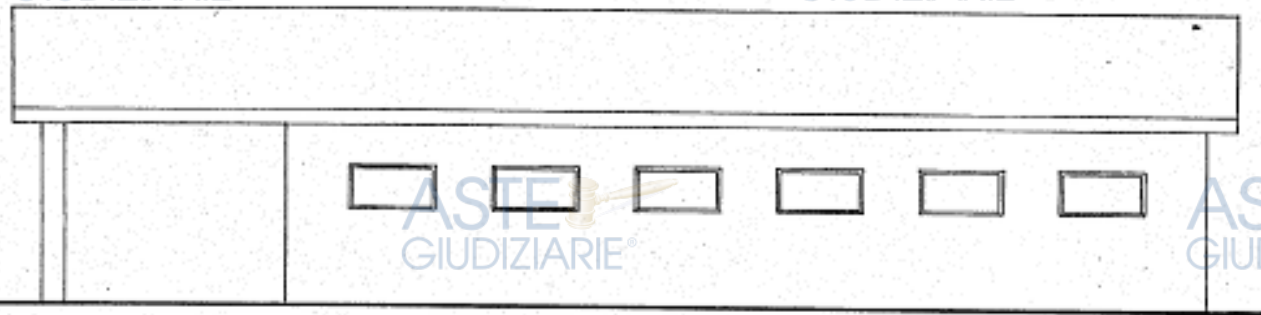
Prospetto esistente



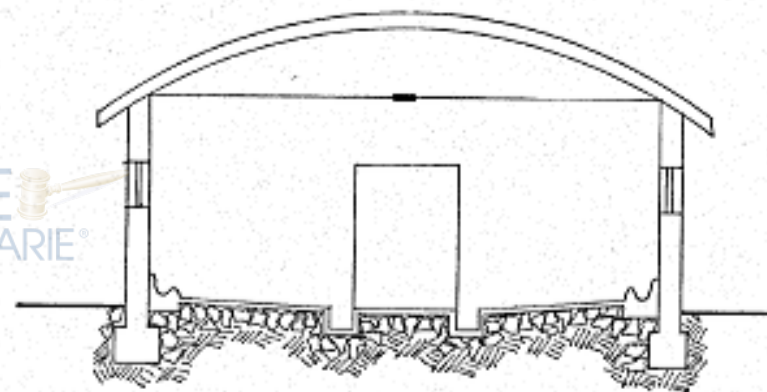
Nuovo prospetto



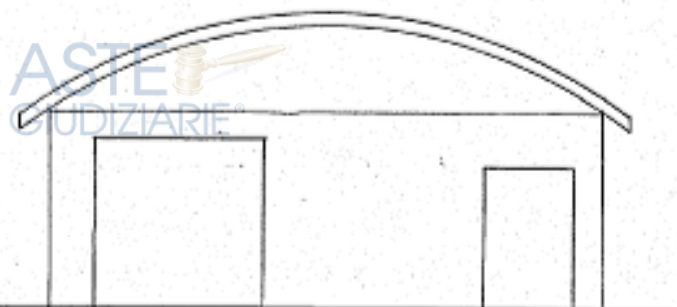
Nuovo prospetto



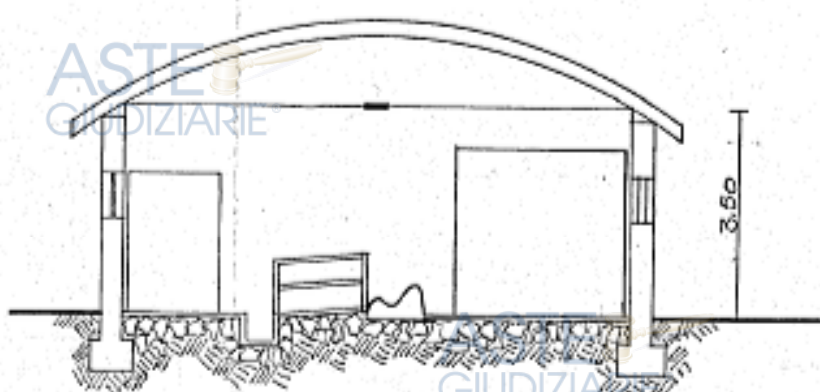
Prospetto esistente



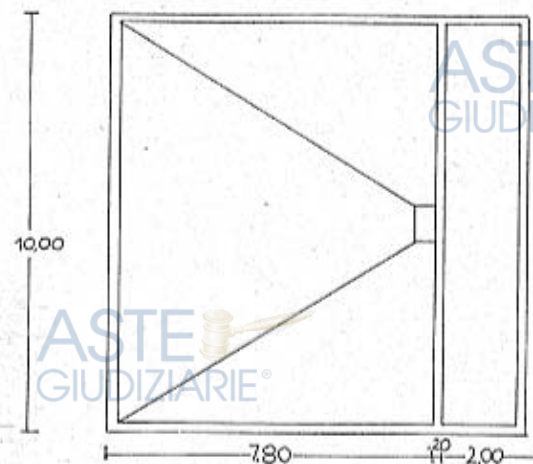
Sezione X-X1



nuovo prospetto



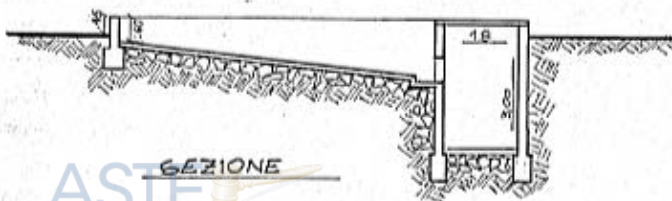
3.50



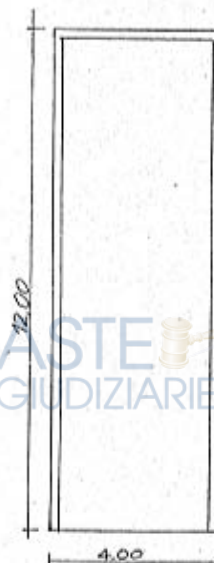
PIANTA

CONCIMAIA

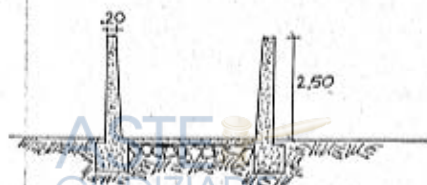
7.60



SEZIONE

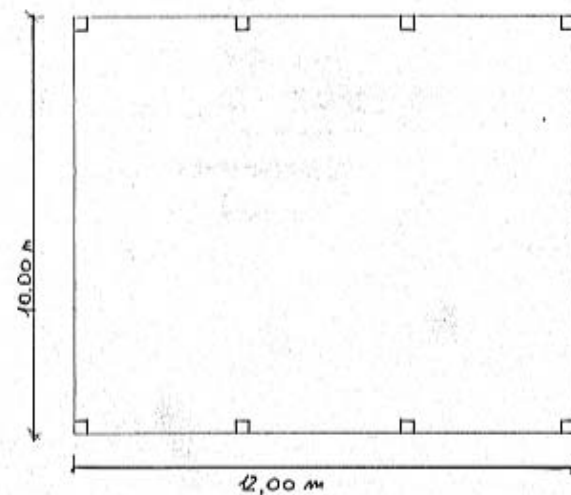


PIANTA SILOS

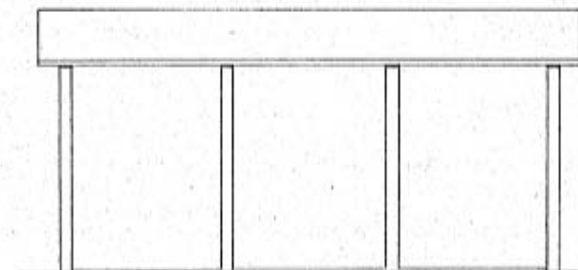


SEZIONE

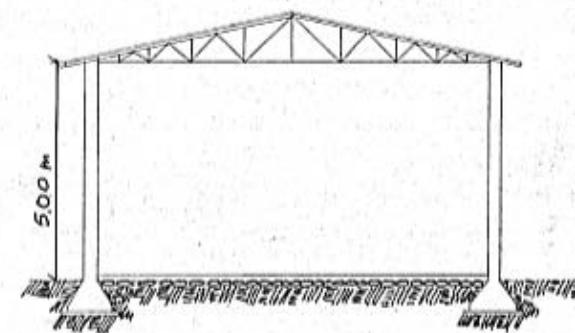
FIENILE



PROSPETTO



SEZIONE



RIPARTIZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

CONCESSIONE N. 205

ANNO 1989

ZONA RURALE

Vista la domanda in data 14-7-86

prot. 41916

presentata dal [REDACTED]

intesa ad ottenere la concessione edilizia per costruire in Latina sull'area distinta in catasto al foglio n. [REDACTED] particella [REDACTED] della superficie di mq. [REDACTED] un deposito attrezzi agricoli e ampliamento fienile [REDACTED] orizzontale Str. Migliara 44 Pod. 1228

Visti gli artt. 1 e 21 della Legge 28-1-1977, n. 10;

Visto il relativo progetto delle opere e gli elaborati tecnici allegati, redatti dal Geom. [REDACTED]

C. [REDACTED]

Vista la documentazione in atti, ove risulta che la parte richiedente è proprietario dell'immobile su cui è stata dalla costruzione;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 11-12-86

~~Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data [REDACTED]~~

Visto il parere della Ripartizione Urbanistica Comunale in data 11-12-86

Visto l'atto d'obbligo in data 23-5-88 registrato e trascritto a Latina, il
spettivamente il 23-6-88 ed il 23-6-88 - 1-6-89

per la destinazione d'uso dell'immobile, di ogni sua parte, come indicata nel progetto allegato all'attuale presente Concessione e all'atto d'obbligo medesimo.

Preso atto che nell'atto d'obbligo il concessionario ha assunto l'impegno ad utilizzare le opere esistenti per la conduzione dell'intero fondo agricolo del quale le medesime costituiranno pertinenze.

Rilevato che i vincoli suddetti sono irrevocabili, senza il consenso scritto del Comune di Latina
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
per clausola esplicitamente ammessa nell'atto d'obbligo citato;

Deposito

Amp. Fienile

superficie mq.

128

40

fuori terra mc.

====

====

tratto idrico n.

1

1

area massima mt. 3.60/4.70

4.70

in gronda

Decreto del Prefetto della Regione Lazio n. 1026 del 13-7-1978 e n. 5414 del 3-11-1978 circa l'applicazione della Legge 28-1-1977 n. 10;

Le opere di cui si tratta risultano nella categoria configurata nell'art. 9/a della citata Legge 28-1-1977, n. 10; giusto nota L.P.A. n. 3100 del 10-4-87 del Sett. Amm. vo Sez. Att.

Prov. Ufficio Agricoltura;

Con salvezza dei diritti eventuali di terzi;

Richiamato il disposto dell'art. 4 della succitata Legge 28-1-1977, n. 10;

- Vista l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue in data 28-2-89 n. 376/c;

CONCEDE

residente a

Via

la facoltà di eseguire le opere specificate secondo il progetto esaminato dalla C.E. nella riunione del 11-12-86 composta da n. 2 tavole, che formano parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali, con espresso divieto di mutare la destinazione d'uso previste dal progetto approvato.

La concessione è subordinata alle seguenti condizioni:

1) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Latina, ai sensi dell'art. 4 della Legge 5-11-1971, n. 1086 ed al Comune di Latina, dichiarazione scritta dalla quale risulti la data di effettivo inizio dei lavori;

2) La ultimazione delle opere dovrà essere presentata al Comune di Latina dichiarazione di fine lavori;

3) Per opere di fondazione eseguite dovrà essere richiesto il controllo degli allineamenti e delle quote autorizzate;

4) Ai fini dell'art. 4 della succitata Legge 28-1-1977, n. 10 il termine di inizio dei lavori è fissato in un anno e quello di fine lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori;

5) Nel termine massimo di fine lavori suindicato l'opera dovrà essere abitabile o ogibile;

6) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, ove risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il rilascio dell'autorizzazione di abilita è subordinata ai seguenti adempimenti:

A) - Presentazione del progetto di pubblica utilità ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La costruzione non è servita da pubblico acquedotto;

Accertamento della costruzione a regola d'arte e del buon funzionamento dell'impianto fognario;

Osservanza delle prescrizioni della Legge 10-5-1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

E) - Accertamento della perfetta rispondenza della costruzione al progetto allegato alla presente concessione;

F) - Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco di Latina, in quanto richiesto dalle disposizioni vigenti;

G) - Osservanza delle condizioni al rilascio della concessione indicate nel presente atto.

La presente concessione concerne opere nelle zone agricole previste dall'art. 9 della sopracitata Legge 28-1-1977, n. 10.

Ove la destinazione d'uso venisse comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

In caso di realizzazione in difformità dalla presente concessione, saranno adottati i provvedimenti degli artt. 15 e 17 della Legge 28-1-1977, n. 10, previsti dal Capo I° legge 47/85.-

S. AGO. 1989

Latina, li _____

COMUNE DI LATINA
UFFICIO MESSE

A richiesta in atti

lo sottoscritto Messo notificatore del Comune di
Latina ha notificato quanto precede al sig.
[REDACTED]

residente a Latina, via
consigliandone copia a mani

Latina, 9 AGO 1989

IL MESSO NOTIFICATORE

[Signature]



COMUNE DI LATINA
UFFICIO MESSE

lo sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver
PUBBLICATO il presente atto all'Albo Pretorio di questo
Comune dal giorno 9.8.89 al giorno 24.8.89
a norma di legge 29 AGO 1989

Latina, il

IL MESSO COMUNALE

[Signature]

D. 90 FAITI

S.S. DOPPIA NOZ

Terracina

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

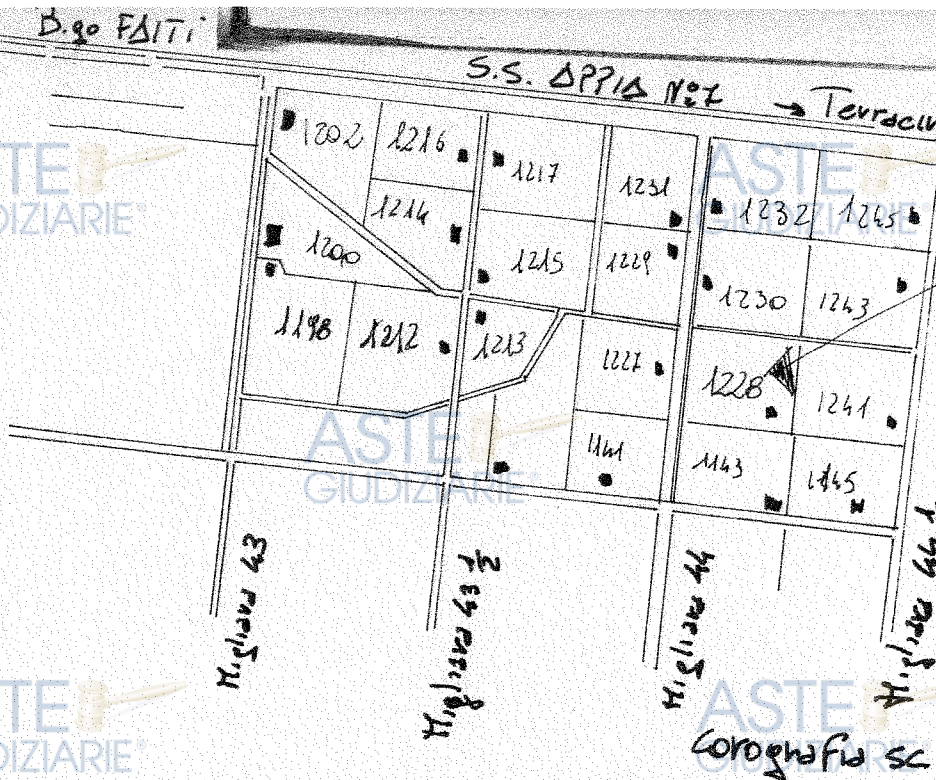
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Corografia sc 1:25.000

COMUNE di LATINA

Localita': Strada Migliara 44 Pod 1228



Ditta:



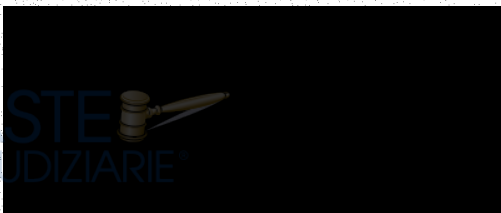
Allegato alla Concessione Edilizia
n. 205 del 8 AGO, 1989

L'Assessore all'Urbanistica
Geom. Enzo Galetto

[Signature]

Progetto di: ampliamento Fienile e costruzione
deposito attrezzi e silos orizzontale

Il Proprietario



il Tecnico



COMUNE DI LATINA

Esaminato dalla Commissione Edi-

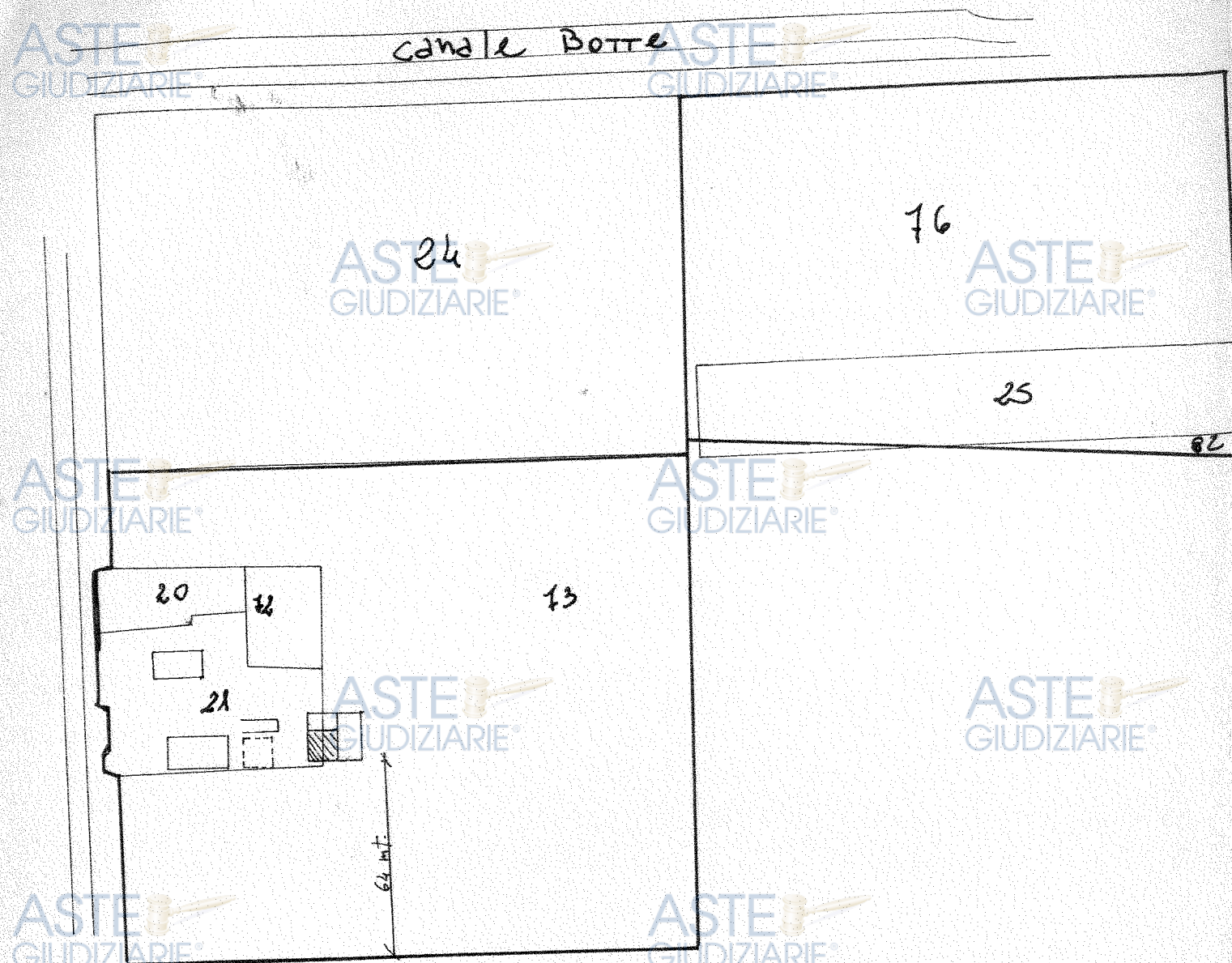
lizia nella riunione del

11 DIC. 1986

COMUNE DI LATINA

Prot.

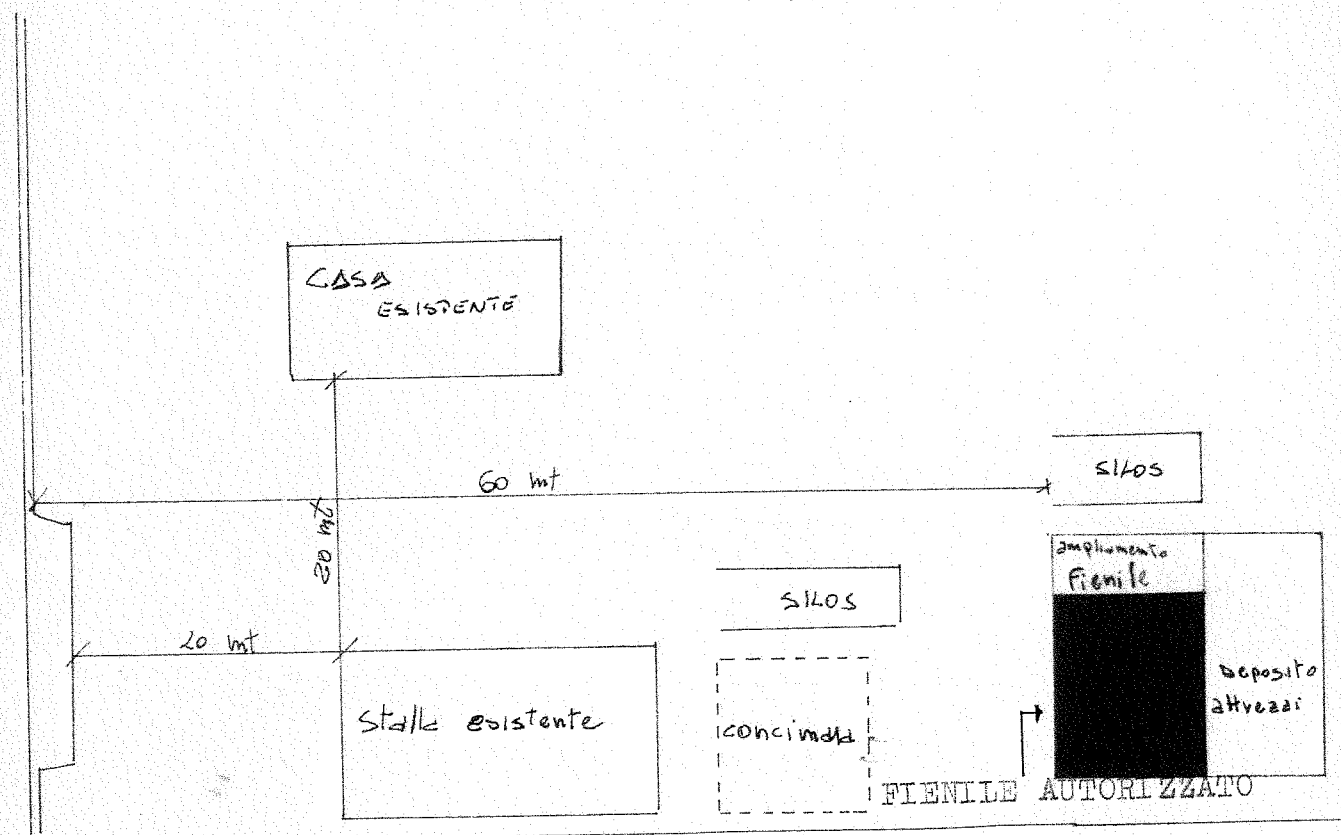
44816



Planimetria Catastale Sc. 1:2000

Foglio 189

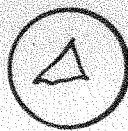
P.lle n° 20-21-25-73-76-82 Sup. Ha 4.76 to



Planimetria ubicativa Sc. 1:500

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Deposito macchine ed attrezzi

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ampliamento
Fienile

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

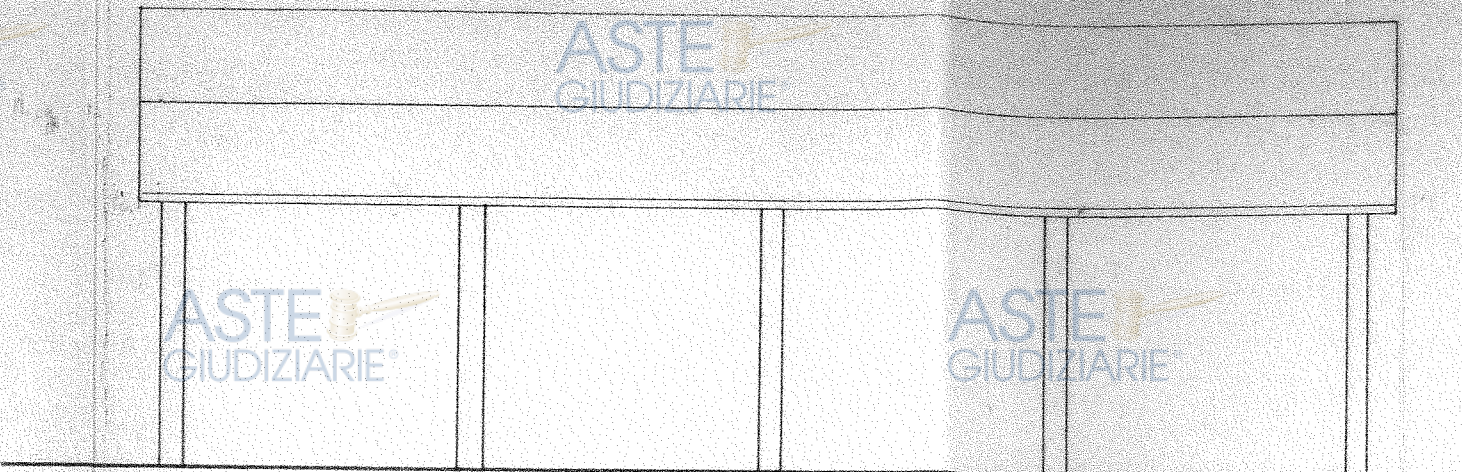
ASTE
GIUDIZIARIE

PARTE DI FINILE AUTORIZZATO CON
CONCES. N° 74 DEL 14/6/84

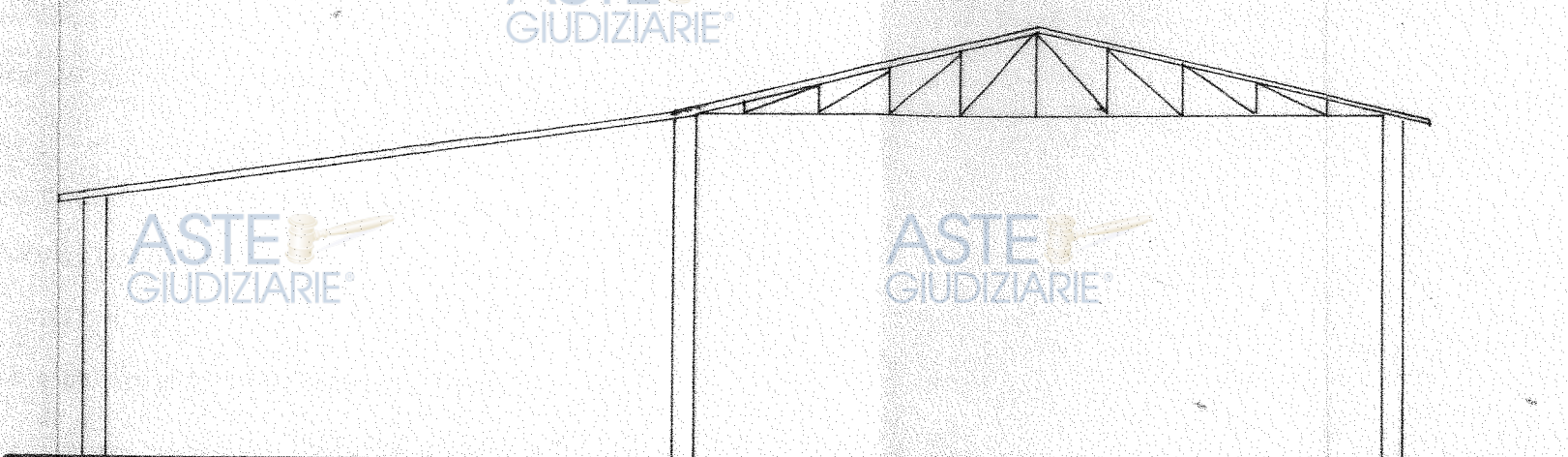
Pianta

ASTE
GIUDIZIARIE

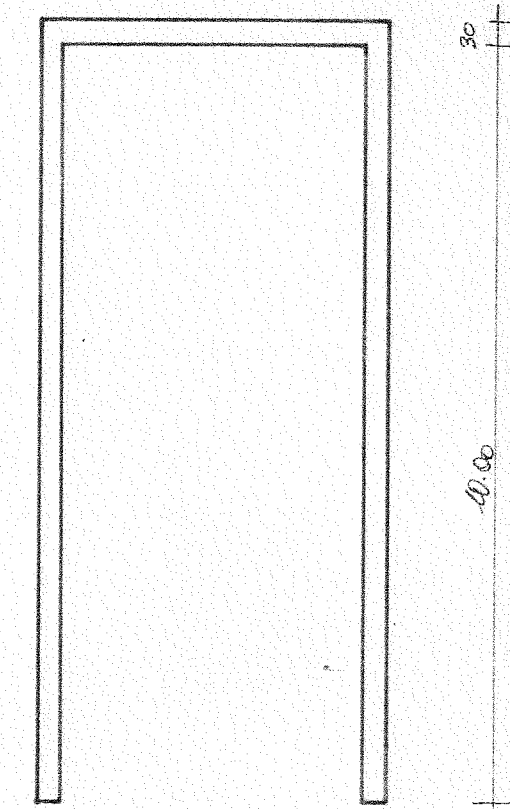
ASTE
GIUDIZIARIE



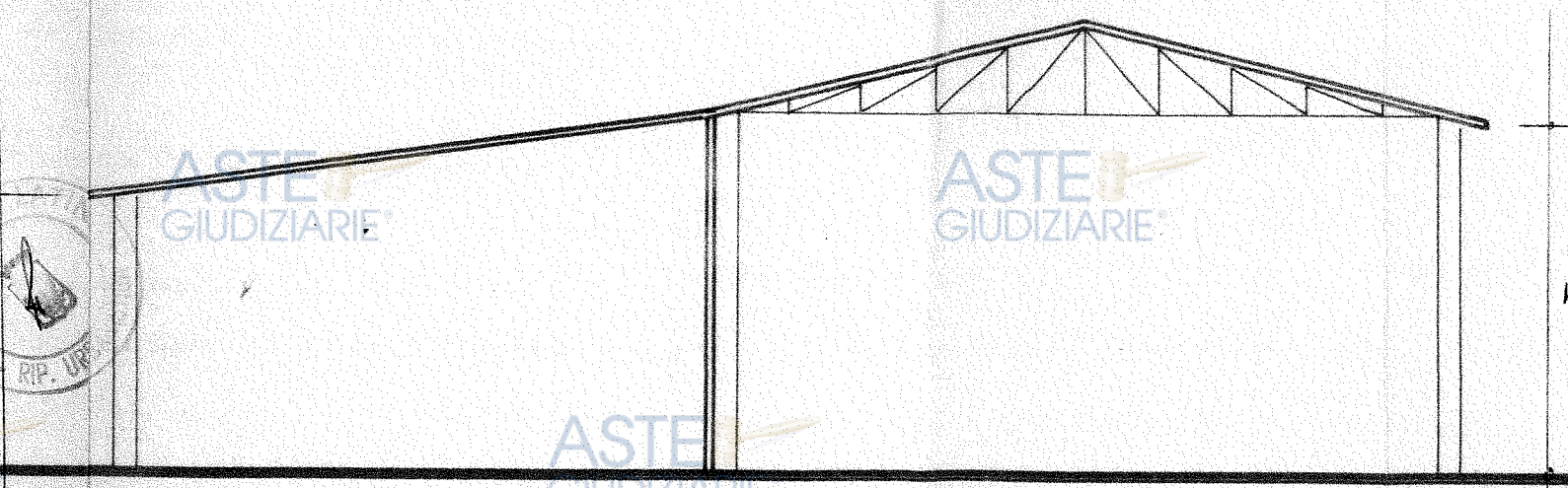
Prospetto A



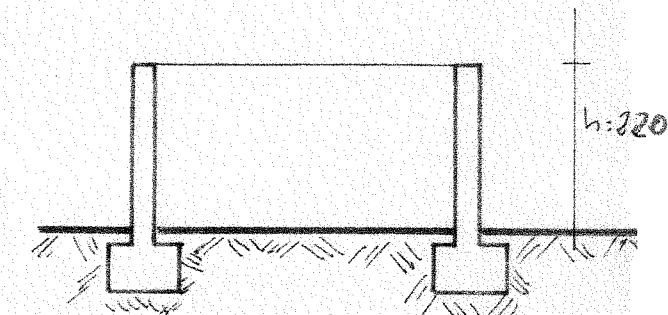
Prospetto B



Pianta S1/05

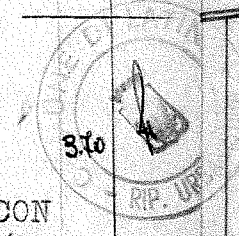
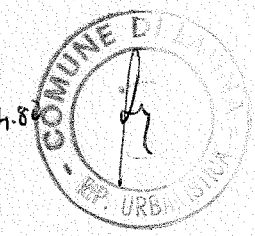


Sezione X-X



Sezione

RIORIZZATO CON
DEL 14/6/84



S'cod 28/02/97

Mod. G/12 A

5

ASTE
GIUDIZIARIE

COMUNE DI LATINA

Ufficio Anticorruzione
SI DICHIARA~~SETTORE URBANISTICA~~ che agli atti di questo Ufficio
Sezione Edilizia PrivataNON RISULTA

IL SINDACO

RISULTACONCESSIONE N. 66
ANNO 1997
ZONA H RURALE di P.R.G.

rapporto a carico di

Latina 23.01.97

Vista la domanda in data 28.5.96 protocollo comunale n.39902 presentata dal Sig. [redacted] intesa ad ottenere la concessione edilizia per la costruzione di una stalla a stabulazione libera oltre ad una concimaia in Strada Migliara 44 (BORGO FAITI) su terreno distinto nel Nuovo Catasto al Foglio n.189 particelle 20-21-72-25-76-82 e 73 della superficie di Ha. 4.76170 -

Visti gli artt. 1 e 21 della Legge 28.1.1977 n.10;

Visto il relativo progetto delle opere e gli elaborati tecnici allegati, redatti dal Geom. [redacted] (Codice Fiscale [redacted]);

Vista la documentazione in atti, ove risulta che la parte richiedente e' proprietaria dell'area interessata dalla costruzione;

Visto il parere del Settore Urbanistico Comunale in data 8.07.96;

Visto il parere favorevole all'unanimita' espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 30.8.1996 -.

Vista la deliberazione Consiliare n.203 del 19.12.1994 "ADOZIONE DI PROVVEDIMENTO E FORMAZIONE DEGLI INDIRIZZI PER LA VALORIZZAZIONE E SALVAGUARDIA DELLA ZONA AGRICOLA DI P.R.G. - VARIANTE E INTEGRAZIONE ARTT.7 E 10 DELLE N.T. -

Visto l'atto d'obbligo in data 19.11.96 repertorio n.370080 a rogito del Notaio [redacted] di Latina registrato e trascritto a Latina rispettivamente il 25.11.96 al n.3275 ed il 26.11.1996 al n.14576 il cui contenuto si intende qui riportato e trascritto integralmente

Dato atto che il terreno vincolato con il suddetto atto d'obbligo e' di Ha. 2.80.10 -

Preso atto che la parte richiedente nell'atto d'obbligo suddetto ha dichiarato che il terreno non e' stato asservito precedentemente ad altre costruzioni.

Rilevato che i vincoli suddetti sono irrevocabili senza il consenso espresso del Comune di Latina per clausola esplicitamente ammessa nell'atto d'obbligo citato.

Visto il certificato prot.20011 del 27.11.96 della Regione Lazio (Assessorato Agricoltura e Foreste -Settore decentrato di Latina) con il quale si attesta che il Sig. [redacted] riveste la qualifica di Imprenditore agricolo a titolo principale.

Visto il parere di congruita' alla costruzione della stalla a stabulazione libera espresso dal Consulente incaricato Dott. [redacted] rappresentante l'Ufficio Comunale per l'Agricoltura con nota prot.09/8331 in data 13.11.96 -.

Visto il parere favorevole della Unita' Sanitaria Locale LT5 (Servizio Igiene Pubblica) prot. 7115 del 8.10.1996.-

Vista l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue sul suolo n.84/C/96 del 10.12.1996 rilasciata dal Settore LL.PP. Servizio Ambientale

Richiamato il disposto dell'art.4 e 13 della Legge 28.1.1977 n.10 -.

Vista la disposizione di servizio del Dirigente di Settore in data 18.1.96 prot. 09/96/457 " Legge Regionale 2.5.1995 n.22 - adempimenti relativi e conseguenti ".

Visti gli artt.31 e 48 della Legge 5.8.1978 n.457 e con salvezza dei diritti eventuali di terzi

CONCEDE

al Sig. [REDACTED] (Cod. Fiscale [REDACTED]) residente in [REDACTED] la facoltà di eseguire le opere specificate secondo il progetto esaminato dalla C.E. nella seduta del 30.8.96 composta da una unica tavola che forma parte integrante del presente atto e nel rispetto delle norme e prescrizioni di edilizia e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali, con espresso divieto di mutare la destinazione d'uso prevista dal progetto approvato.

IL CONCESSIONARIO E' OBBLIGATO ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

1) ALL'ESECUZIONE ED AL RISPETTO DI QUANTO CONTENUTO NELL'ATTO D'OBBLIGO DI CUI IN PREMESSA.

2) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Latina ai sensi dell'art.4 della legge 5.11.1971 n.1086 ed al Comune di Latina, dichiarazione scritta dalla quale risulti la data di effettivo inizio dei lavori.

3) Ad ultimazioni delle opere dovrà essere presentata al Comune di Latina, dichiarazione di fine lavori.

4) Ad opere di fondazione eseguite dovrà essere richiesto il controllo degli allineamenti e delle quote della costruzione autorizzata.

IL DIRETTORE DEI LAVORI AI SENSI DEL D.P.R. N.425 DEL 22.4.1994 ART.2 COMMA 2^ E ART.3 COMMA 1^ E' OBBLIGATO:

A) a dare comunicazione dell'avvenuto completamento della struttura con la copertura dell'edificio al Comune di Latina, al Genio Civile ed al Collaudatore;

B) a presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile in questione, ai sensi dell'art.52 della Legge 28.2.1985 n.47 immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi.

IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' E' SUBORDINATA AI SEGUENTI ADEMPIMENTI:

A) Presentazione del certificato di collaudo delle opere in c.a. vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Latina;

B) Accertamento della perfetta rispondenza della costruzione al progetto allegato alla presente concessione;

C) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Latina, in quanto richiesto dalle disposizioni vigenti;

D) Osservanza delle condizioni al rilascio della concessione indicate nel presente atto;

E) Sia accertata la conformità delle opere eseguite alle norme della L.S. 09.1.1991 n. 10;

F) Sia prodotta presso il Comune di Latina, Settore Urbanistica, certificazione energetica dell'edificio e collaudo delle opere eseguite ai sensi della L.S. n.10/91 e D.P.R. n.241/93 con i criteri previsti dalla Legge n. 46 del 5.3.1990;

ASTE COMUNE DI LATINA

b) L'inosservanza degli obblighi previsti dalla Legge n.10/91 e D.P.R. n.241/93 comportano per il Proprietario, il Costruttore, il Direttore dei Lavori, il Collaudatore, le sanzioni di cui all'art.34 della Legge medesima;

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al 1° comma dell'art. 28 della Legge n.10/91 non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art. 28 della medesima Legge, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento;

Ove la destinazione d'uso venisse comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondenza alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Ai fini dell'art.4 della Legge n.10 del 28.1.1977 il termine di inizio lavori e' fissato in anni uno e quello di fine lavori non puo' essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.

Nel termine massimo di fine lavori l'opera dovrà essere abitabile e agibile.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, ove risulti in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

In caso di realizzazione in difformita' della presente concessione saranno adottati i provvedimenti previsti dalla Legge n.47 del 28.2.85 e successive modifiche ed integrazioni.

Latina 13 FEB. 1997

COMUNE DI LATINA
UFFICIO MESE

5978

2. richiamo in atti

Io sottoscritto Messro ~~notificatore~~ del Comune di
Latina ho notificato quanto precede al sig. _____

residente a Latina, via _____
prospettuale con _____

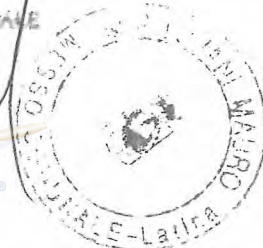
Latina, 13/02/97

IL MESSRO NOTIFICATORE

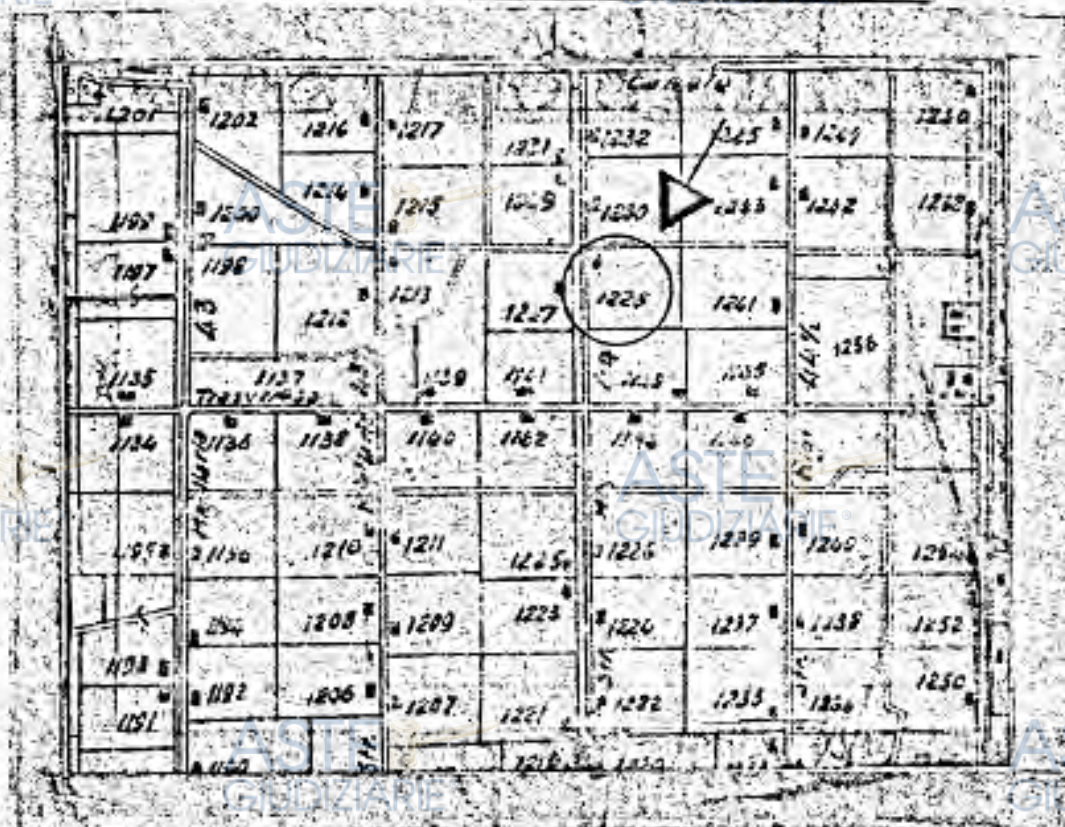
COMUNE DI LATINA
UFFICIO MESE

Io sottoscritto Messro Comunale dichiaro di aver
PUBBLICATO il presente atto all'Albo Pretorio di questo
Comune dal giorno 13/02/97 al giorno 28.02.97
e norma di legge 04 MAR. 1997

IL MESSRO COMUNALE



ORIGINALE



COROGRAFIA - SC. 1:25.000

COMUNE DI LATINA
Prot. n. 39902
Del 28.05.96

COMUNE DI LATINA
Esaminato dalla Commissione Edilizia
nella riunione del 30 AGO. 1996
IL SEGRETARIO
Luigi Fibareta



Alligato alla Concessione Edilizia
n. 46 del 13 FEB. 1997

COMUNE DI LATINA

DITTA :

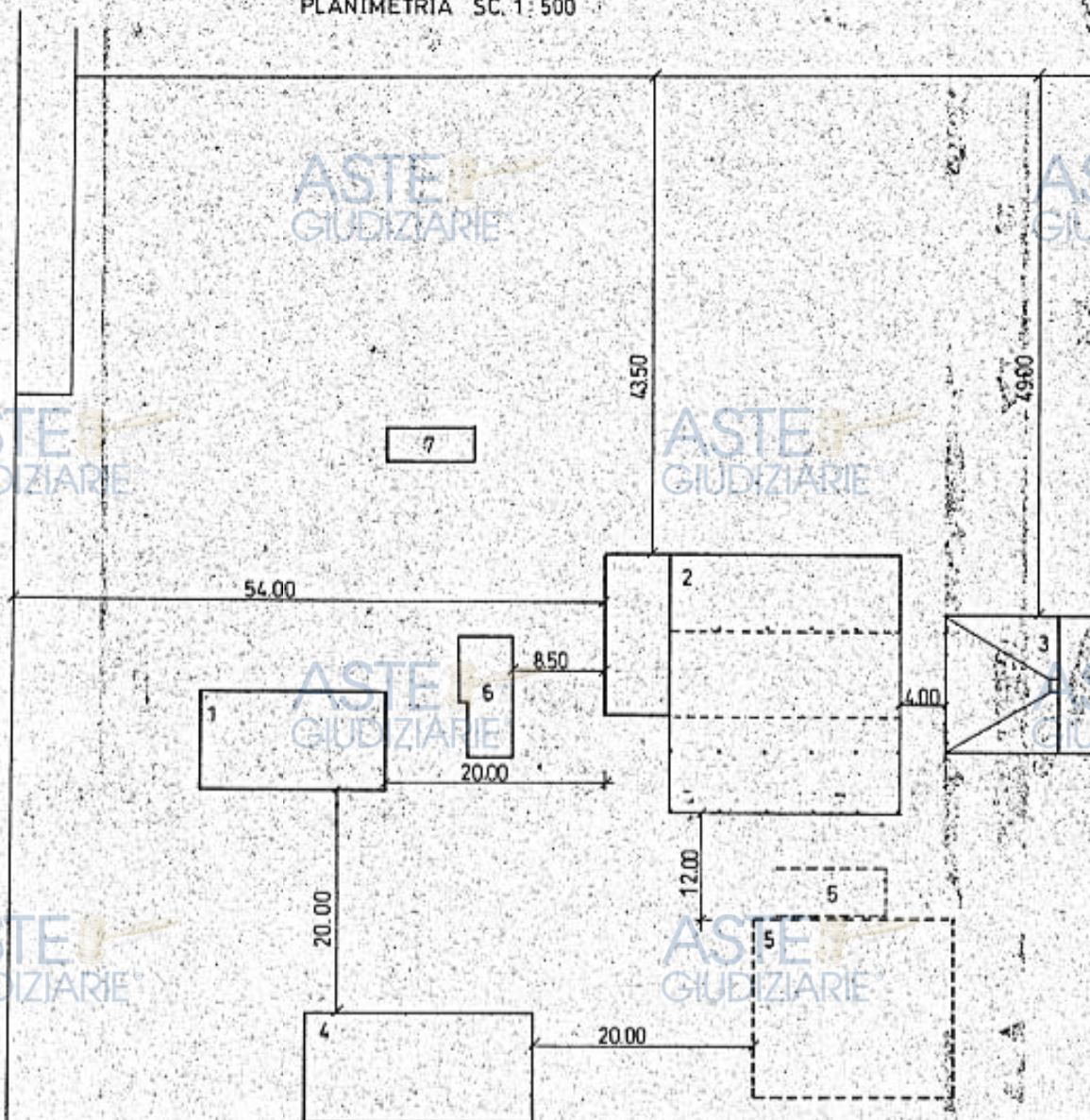
PROGETTO DI STALLA A STABULAZIONE LIBERA
PER N. 30 CAPI BOVINI E
CONCIMAIA

LOCALITA' : STR. MIGLIARA 44 POD. 1228

IL PROPRIETARIO

PLANIMETRIA SC. 1:500

STR. MIGLIARA 44



LEGENDA

1) ABITAZIONE ESISTENTE (Pod. ex D.N.C.)

2) STALLA IN PROGETTO

3) CONCIMAI A IN PROGETTO

4) STALLA ESISTENTE

(autorizzata con C.E. n.74 del 14.6.84)..... Volume MC.703,15

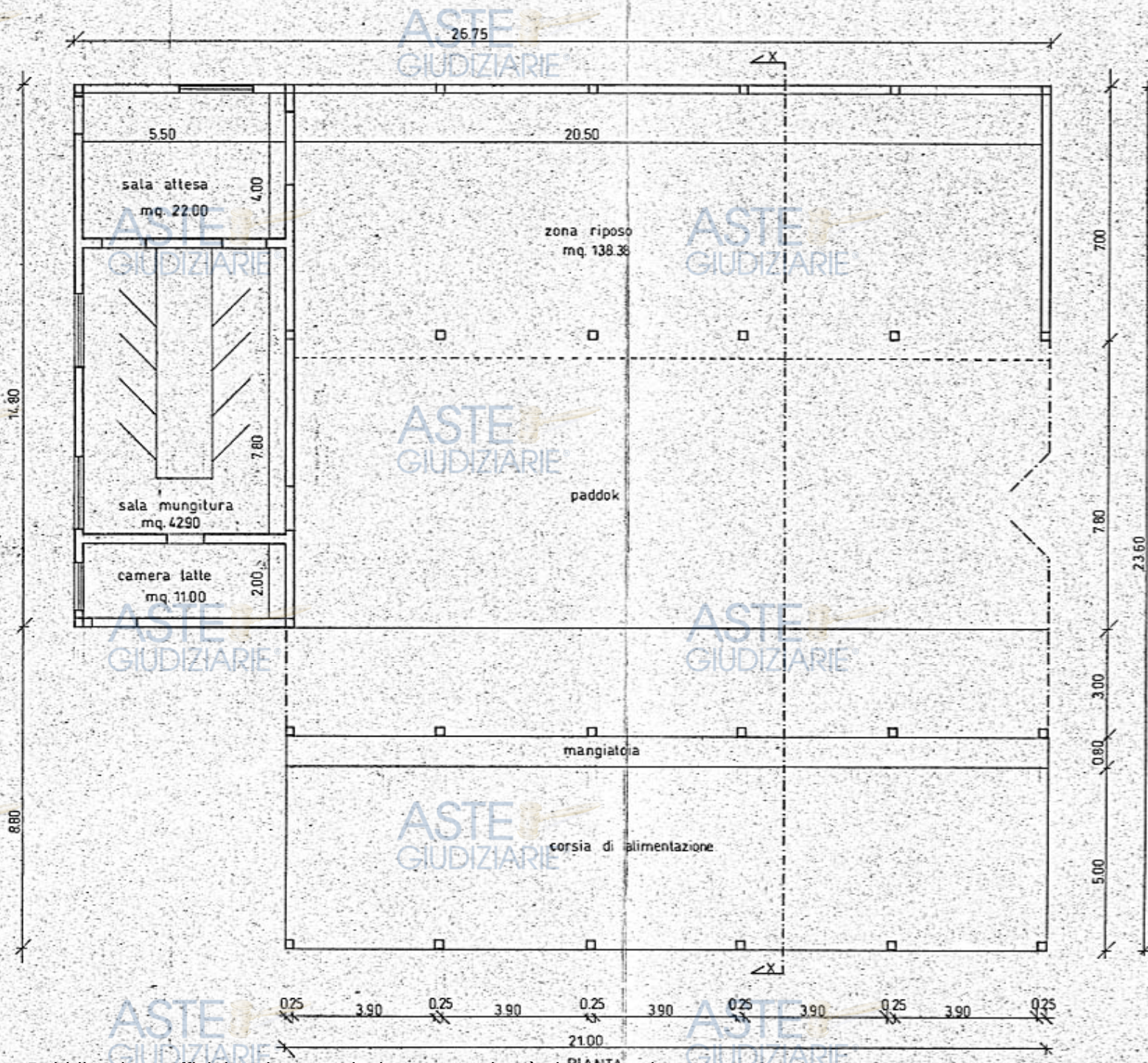
5) FENILE E SILOS ESISTENTE

(autorizzati con C.E. n.74 del 14.6.84 e successiva
variante n.205 del 0.8.89)

6) RUSTICO EX D.N.C. ampliato precedentemente al 1967..... Volume MC.110,50

7) POLLAIO ESISTENTE realizzato prima del 1967..... Volume MC. 52,80

Totale volumi annessi agricoli..... MC.874,45

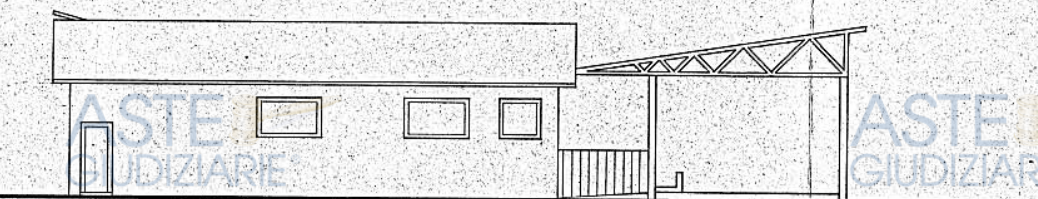




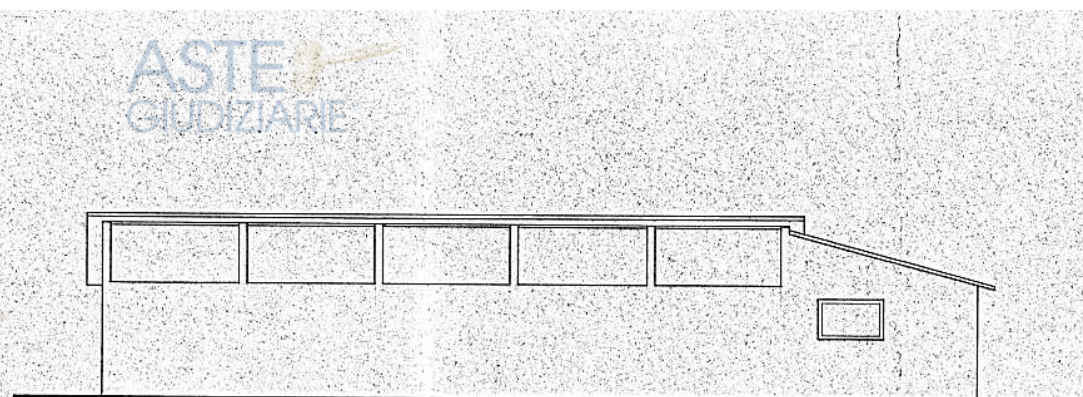
LATO



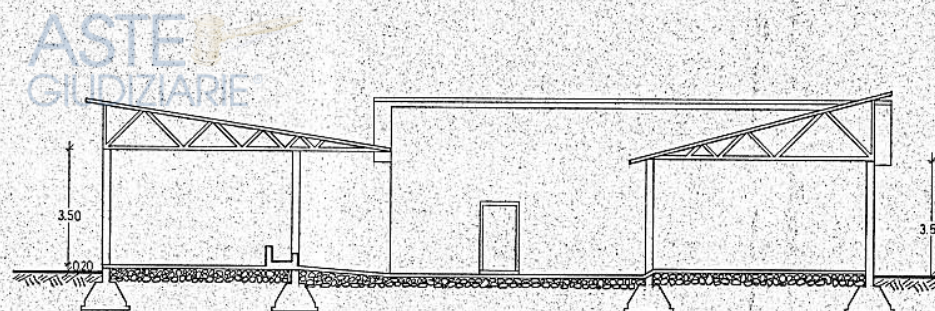
FRONTE



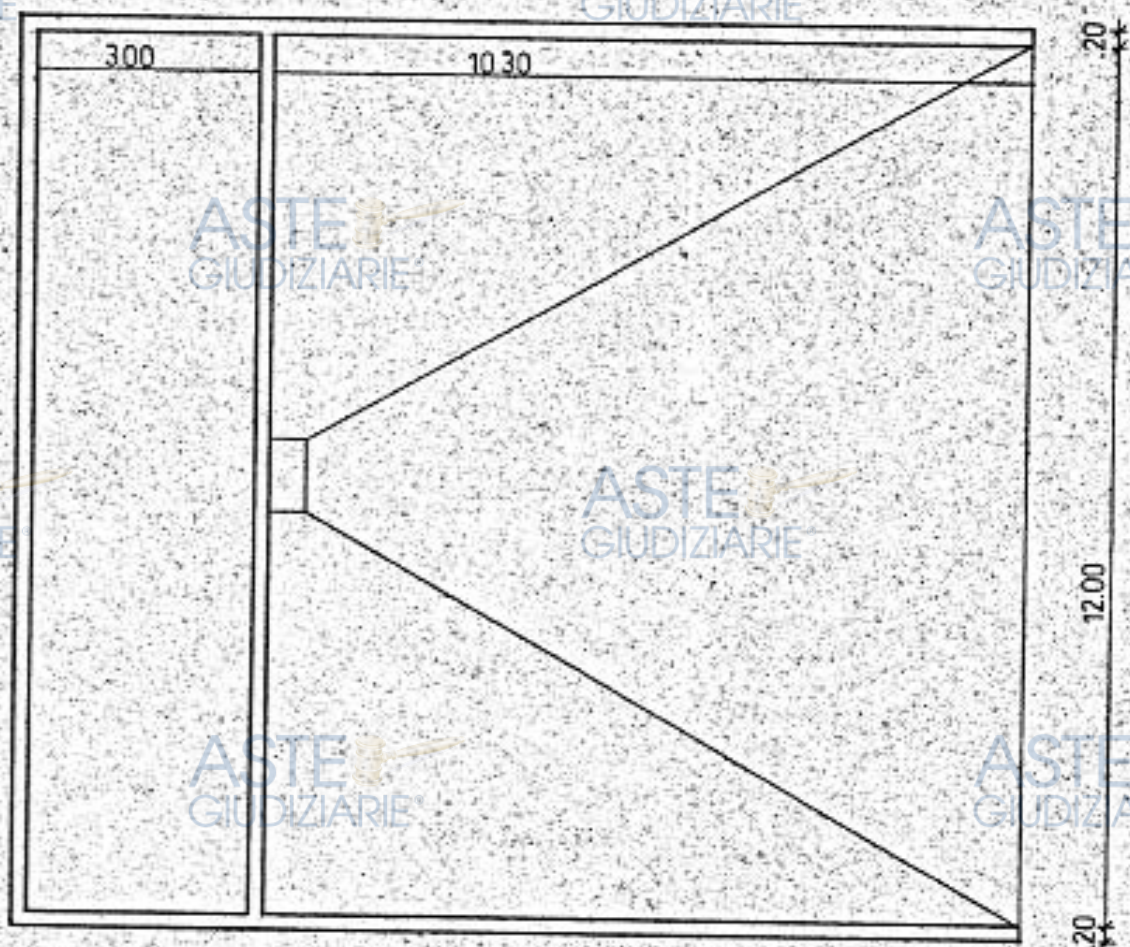
LATO



RETRO



SEZIONE X-X



13.70
PIANTA

CONCIMAIA mq.126.30

POZZO NERO mc.98.00



SEZIONE

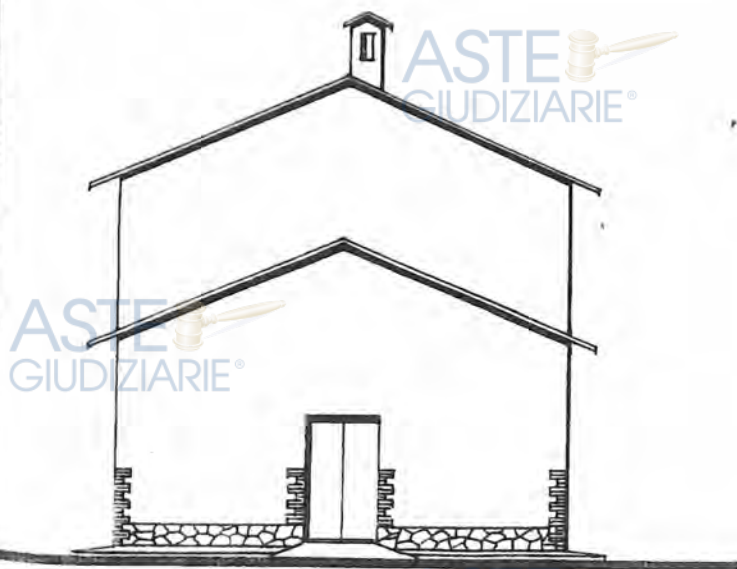


Allegato 7

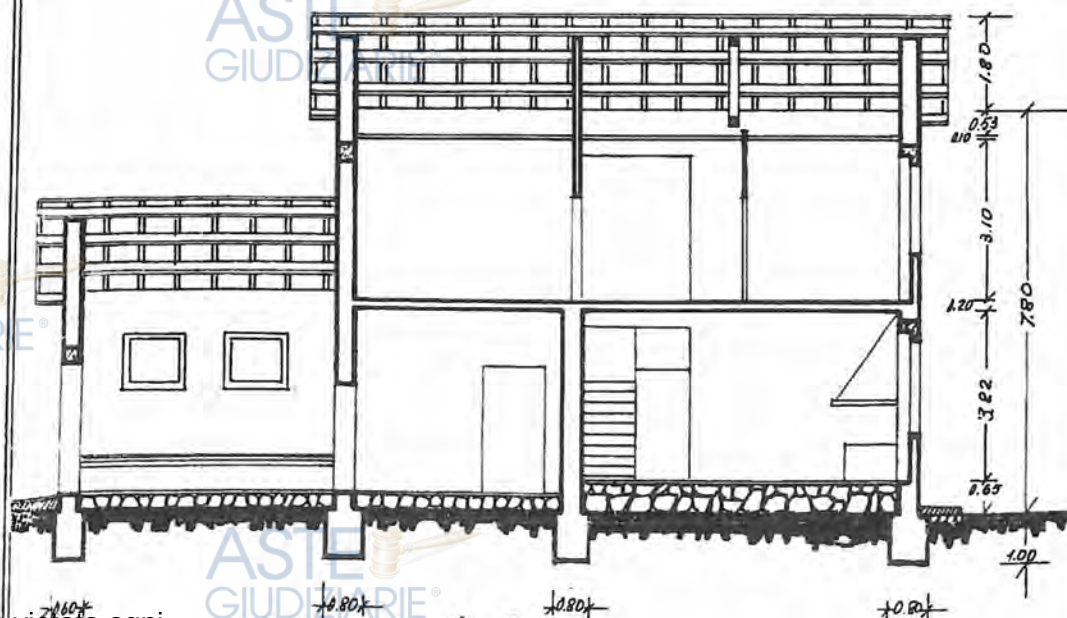
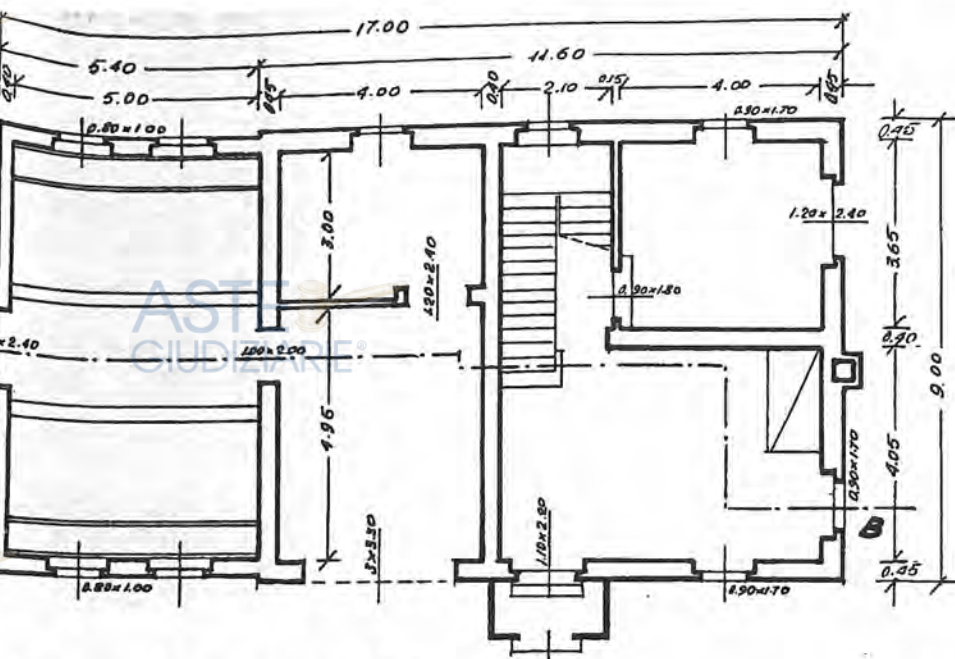
Modello tipologico casa colonica



PROSPETTO FIANCO A DESTRA



PROSPETTO FIANCO A SINISTRA



PIANTA PRIMO PIANO



Allegato 8 Certificato di destinazione urbanistica



**Comune di Latina****DIPARTIMENTO XIII TERRITORIO E RIGENERAZIONE URBANA
SERVIZIO URBANISTICA**

- Vista l'istanza acquisita in atti con il prot.n. **REP_PROV_LT/LT-SUPRO/0197175 del 19/09/2025** (bollo identificativo n.**01250432187292** del 19/09/2025) con la quale [REDACTED] ha richiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica di un terreno situato nel territorio di questo Comune;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
- Visto il D.Lgs n° 267 del 18/08/2000;
- Visto il D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BURL n.56, suppl. n. 2, del 10/06/2021;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n° 17 del 04/04/2012, pubblicata sul BURL n.21, suppl. n. 35, del 07/06/2012;
- Vista la cartografia del P.R.G. depositata presso l'ufficio;

SI CERTIFICA

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina;
- Che la Regione Lazio, con la Legge n° 38 del 22/12/99 "Norme sul Governo del Territorio" integrata con la LR n. 28/2000, LR n. 44/2002 e LR n. 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola;
- Che con deliberazione della Giunta Regionale n.732 del 07/06/2002 è stata approvata, con le modifiche ed integrazioni, contenute nei voti del C.T.C.R. n°416 del 24/02/2000 e n°435/3 del 19/10/2000, la deliberazione Consiliare n°203 del 19/12/1994 avente per oggetto "Adozione di provvedimento e formulazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della zona agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt.7 e 10 delle N.T.A.";
- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al **Foglio n.189 particella n.25-76-82-1016-1017-1043**, come risulta dall'unito estratto di mappa catastale, ricade: in zona "**H-Rurale**" di Piano Regolatore Generale;
- Che il terreno a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade in parte (particella 1016 intera e

particella 1043/parte) nella individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co.1, lett. c) D.Lvo 42/2004 - "**Aree Urbanizzate del PTPR**";

La certificazione non attiene l'esistenza o meno di eventuali diritti di uso civico in quanto la procedura di verifica demaniale ex L.R. n. 1/1986 s.m.i. non è stata compiuta.

Il presente certificato:

- non costituisce, nella fattispecie, alcun diritto edificatorio né verso terzi né verso la parte richiedente;
- ha validità di un anno dalla data del rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e/o provvedimenti comunque denominati che modifichino la destinazione del terreno sopra descritto;
- ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 art. 40 c. 2 e s.m.i. non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, fatte salve le disposizioni di cui al comma 2 della Circolare 23/05/2012, n.5, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica.

Si rilascia in bollo identificativo n.**01250432187281** del 19/09/2025 per gli usi consentiti dalla legge.

IL FUNZIONARIO
Responsabile del procedimento

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

(*) Il documento è **firmato digitalmente** ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19-Sel-2025 16:34:1
Protocollo pratica T248823/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (LT) LATINA/A
Foglio: 189

1 Particella: 25



Allegato 9 Attestato di prestazione energetica





REGIONE
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 5901122000630317 VALIDO FINO AL: 26/04/2032

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 4

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: ACCORDO DI SEPARAZIONE

Dati Identificativi



Regione: Lazio
Comune: Latina (LT)
Cod. Istat: 59011
Indirizzo: VIA MIGLIARA 44
CAP 04100
Piano: PT-1 - Interno: -
Coord. GIS: Lat: 41.4680555555556; Long: 12.9044444444444

Zona climatica: C
Anno di costruzione: 1965
Superficie utile riscaldata (m²): 150.76
Superficie utile raffrescata (m²): 150.76
Volume lordo riscaldato (m³): 559.04
Volume lordo raffrescato (m³): 559.04

Comune catastale	Latina - E472	Sezione		Foglio	189	Particella	1016
Subalterni	da 12 a 12	da a	da a	a	da a	a	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☒ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	Riferimenti
INVERNO	ESTATE			CLASSE ENERGETICA G EP _{gl,nren} 167.29 kWh/m² anno	Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:
					Se nuovi:
					Se esistenti:

REGIONE
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5901122000630317 VALIDO FINO AL: 26/04/2032

APE

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata In uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	774.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 167.29 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale			
☒	GPL	479.00	Sm ³	
☐	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 2.41 kWh/m ² anno
☐	Gasolio			
☐	Oil combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 21.70 kg/m ² anno
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	CAPPOTTO INTERNO	NO	3.0	D (85.50)	D 84.38 (kWh/m ² anno)
REN2	infissi basso-emissivi	NO	99.9	G (166.64)	

REGIONE
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5901122000630317 VALIDO FINO AL: 26/04/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	559.04	m ³
S - Superficie disperdente	362.79	m ²
Rapporto SV	0.65	
EPH,nd	56,5600	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0042	-
YIE	0.9147	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2001	-	gpl	24.00	0.44 η_H	0.71	128.30
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2014	-	biomasse solide	3.00			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2001	-	energia elettrica	1.80	0.00 η_C	0.00	0.00
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2001	-	gpl	24.00	0.32 η_W	1.70	39.00
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

REGIONE
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5901122000630317 VALIDO FINO AL: 25/04/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

CAPPOTTO INTERNO - INFISSI BASSO EMISSIVI

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine Architetti di Roma
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

Si fa presente che NON è stato possibile visionare il libretto dell'impianto termico, si procederà secondo normativa vigente.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 22/04/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013.

Data 26/04/2022



REGIONE
LAZIOATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5901122000630317 VALIDO FINO AL 26/04/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

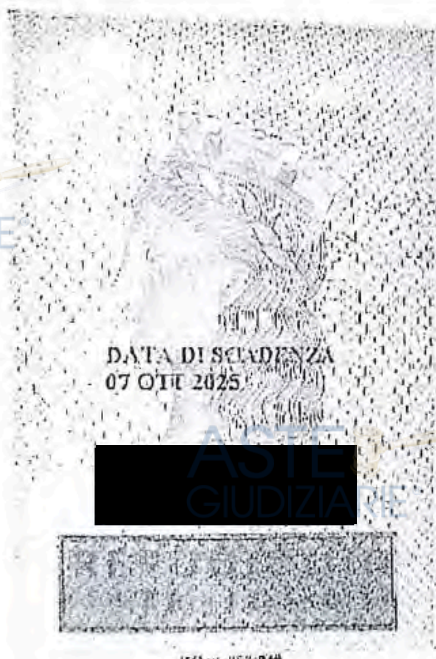
Infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base della valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **ape a.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CAdES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 27/04/2022 alle 14:15:58 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) [REDACTED]	ArubaPEC S.p.A.	

3. Dettagli

- Nome file: **ape a.pdf.p7m**
- Impronta del file: **defc6f1ec17a0109500b399896f6b3121faf434cfa2a684aedc8e51a7318a1e6**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **27/04/2022 alle 14:15:40 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - [REDACTED]

Questa firma è stata apposta da [REDACTED] nazione IT. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **27/04/2022 alle 07:23:55 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - [REDACTED]

- Nome e Cognome del s [REDACTED]

Rapporto di verifica generato mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazionale del Notariato

- Codice Fiscale / Partita IVA: [REDACTED]
- Titolo: **Architetto**
- Organizzazione: **Ordine degli Architetti PCC di Roma e provincia** [REDACTED]
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4d 22 32 78 63 dc 9a 64 c7 2a e9 ed e2 b3 dc 56**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **20/02/2020** alle **00:00:00 UTC** al **19/02/2023** alle **23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **94142** emessa in data **27/04/2022** alle **13:00:23 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **27/04/2022** alle **14:00:33 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c e5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/10/2010** alle **00:00:00 UTC** al **22/10/2030** alle **23:59:59 UTC**



Allegato 10 Documentazione fotografica



Foto n. 1 - Abitazione Piano Primo cucina-soggiorno



Foto n. 2 - Abitazione Piano Primo bagno



Foto n. 3 - Abitazione Piano Primo camera da letto

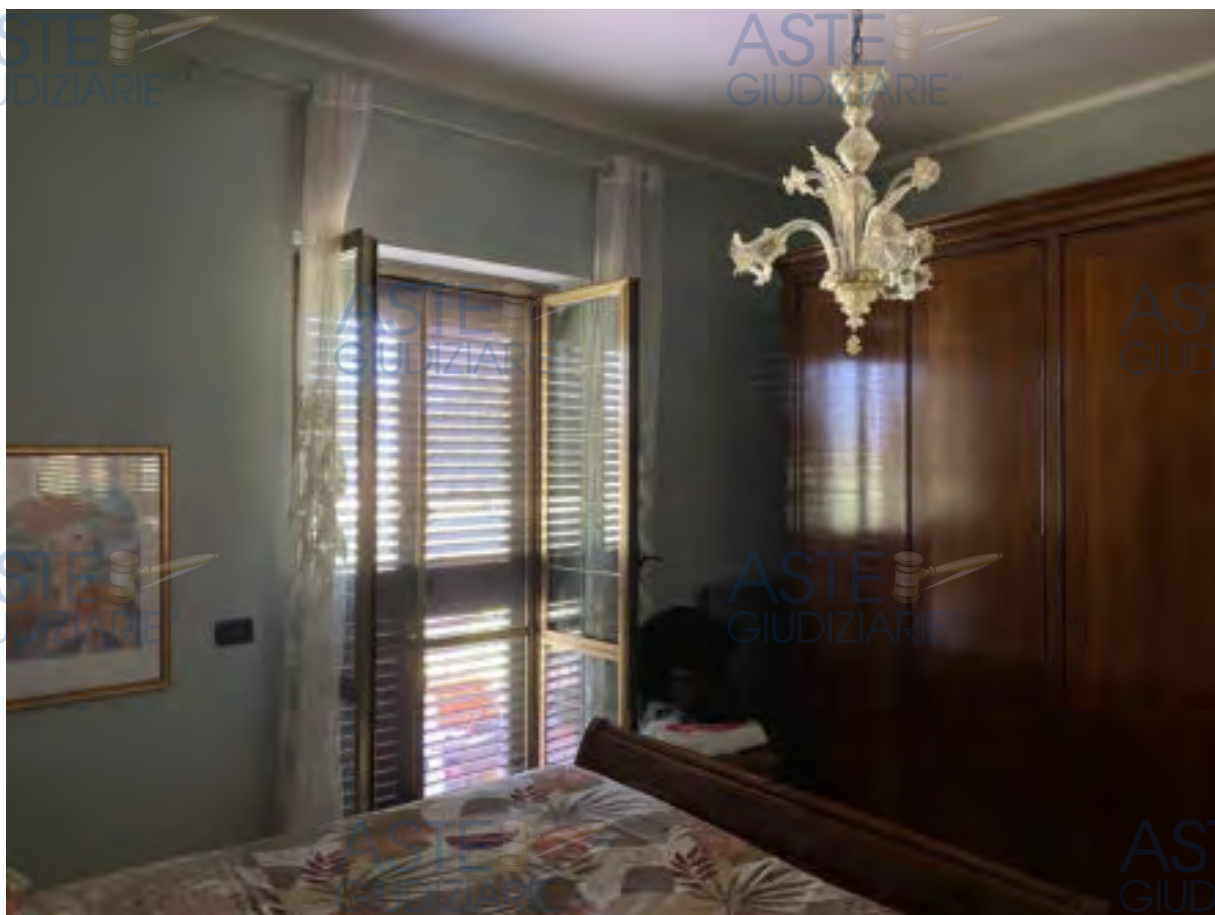


Foto n. 4 - Abitazione Piano Primo cameretta



Foto n. 5 - Abitazione Piano Primo disimpegno

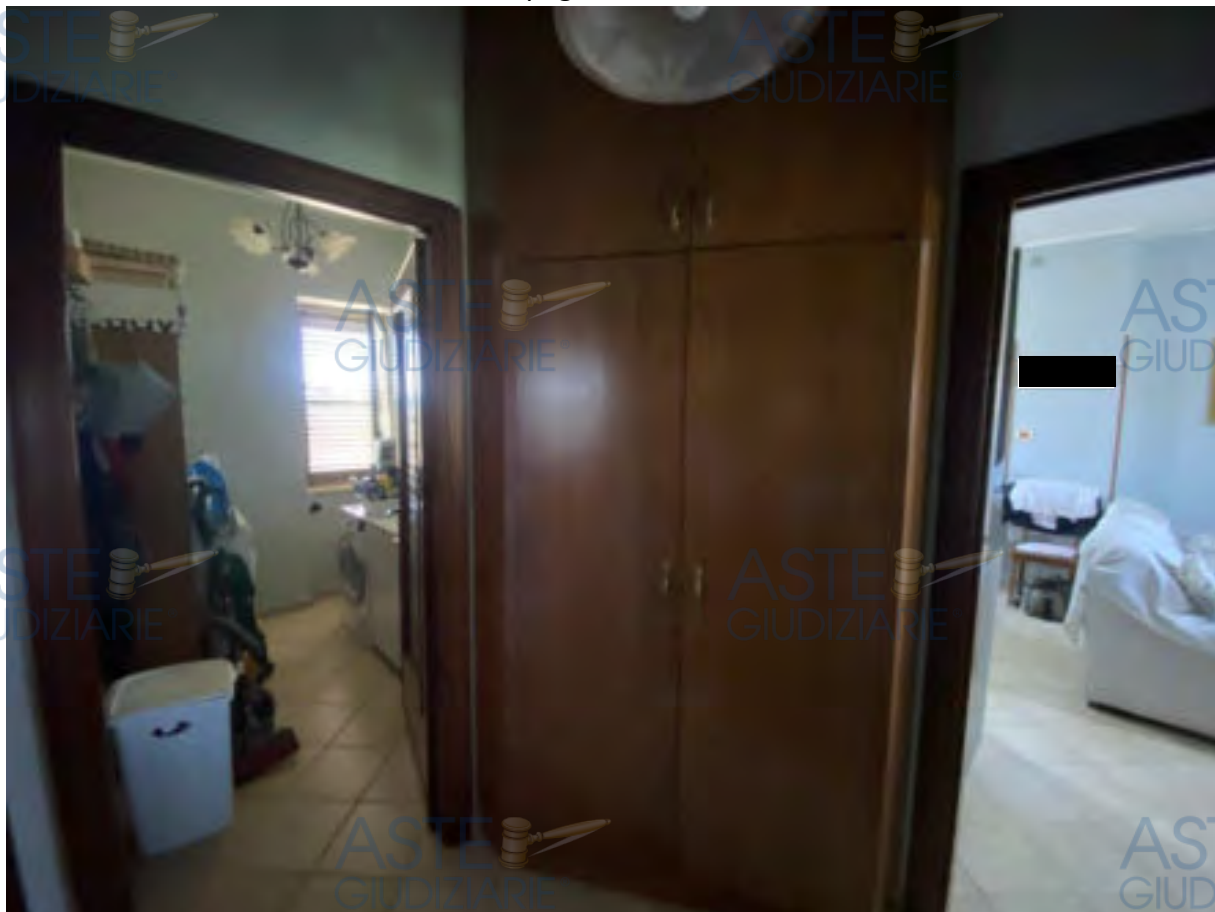


Foto n. 6 - Abitazione Piano Primo ripostiglio



Foto n. 7 - Abitazione Piano Terra cucina-soggiorno



Foto n. 8 - Abitazione Piano Terra cucina-soggiorno



Foto n. 9 - Abitazione Piano Terra bagno



Foto n. 10 - Abitazione Piano Terra camera da letto



BENE N. 1

Foto n. 11 - Prospetto principale casa colonica



Foto n. 12 - Prospetto laterale casa colonica



Foto n. 13 - Stalla vista esterna



Foto n. 14 - Stalla vista interna



Foto n. 15 - Fienile e silos vista esterna



Foto n. 16 - Stalla stabulazione vista esterna



Foto n. 17 - Stalla stabulazione vista interna



Foto n. 18 - Stalla stabulazione vista sala mungitura



Da

Data giovedì 7 maggio 2026 - 11:45

Il sottoscritto

in esito all'incarico ricevuto dal G.E., in qualità di CTU/Stimatore nel procedimento

di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, con la presente trasmette in allegato la propria

Relazione peritale comprensiva degli allegati. .

Cordiali saluti

LT_EI_253_2024_Perizia completa.pdf

Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

- Trasmissione CTU

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/05/2026 alle ore 11:45:36 (+0200) il messaggio

"Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024"

- Trasmissione CTU" proveniente da

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec1312.20260507114519.11127.200.1.1@pec.aruba.it

Delivery pec notification

On 07/05/2026 at 11:45:36 (+0200) the message

"Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024"

- Trasmissione CTU"

and addressed to

was successfully delivered to the destination mailbox.

Message identifier: jpec1312.20260507114519.11127.200.1.1@pec.aruba.it

datcert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

- Trasmissione CTU

Data giovedì 7 maggio 2026 - 11:45

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/05/2026 alle ore 11:45:46 (+0200) il messaggio

"Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

a - Trasmissione CTU"

ed indirizzato a

è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: jpec1312.20260507114519.11127.200.1.1@pec.aruba.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Delivery receipt

On 07/05/2026 at 11:45:46 (+0200) the message

"Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

Trasmissione CTU" sent by

and addressed to:

was delivered by the certified email system.

Message ID: jpec1312.20260507114519.11127.200.1.1@pec.aruba.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.

Please keep it as a certificate of delivery of the message.

postacert.eml

daticert.xml

smime.p7s

Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

- Trasmissione CTU

Data giovedì 7 maggio 2026 - 11:45

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/05/2026 alle ore 11:45:30 (+0200) il messaggio

"Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

- Trasmissione CTU" proveniente da

ed indirizzato

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: jpec1312.20260507114519.11127.200.1.1@pec.aruba.it

Delivery pec notification

On 07/05/2026 at 11:45:30 (+0200) the message

"Tribunale di Latina Es. Imm.re n. R.G.E. 253/2024

- Trasmissione CTU" from

and addressed to

was successfully delivered to the destination mailbox.

Message identifier: jpec1312.20260507114519.11127.200.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1
con prova di consegna

RP

05443980032-4



Destinatario

COGNOME _____

VIA/PIAZZA _____

C.A.P. _____ Località _____ Provincia _____

Mittente

VIA/PIAZZA E CIVICO _____

C.A.P. _____ Località _____ Provincia _____

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata1, disponibile sul sito www.poste.it alla pagina http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.

Data _____ Firma per esteso del mittente _____

Al sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli artt. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obiettivi di Recapito), 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e ristori), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste), 14.1 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1.

Data _____ Firma per esteso del mittente _____

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE