

Sezione Prima Civile

R.G.E. 1992/2022Giudice dott.ssa Elena SavianoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Premessa:**

Nell'udienza del 16.03.2022 il Giudice dott.ssa Elena Saviano sospendeva la procedura esecutiva immobiliare n.320/2016 disponendo di procedersi al giudizio di divisione dei beni pignorati.

Nell'udienza del 16.11.2022 nominava il sottoscritto Arch. Maurizio Loreti per la redazione di un progetto di divisione dei beni, ponendo i quesiti di seguito riportati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITI**

'...esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati i necessari sopralluoghi, previa acquisizione presso gli uffici pubblici, ove non già agli atti, dei titoli di provenienza del bene oggetto della divisione ed espletato ogni ulteriore accertamento presso la conservatoria dei registri immobiliari, ivi compresa la verifica di trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, individui, anzi tutto, il ctu, con riferimento ai suddetti titoli, i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota. Descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica. Determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilevi, da ultimo, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente. Verifichi, a questo punto, la fattibilità di una divisione in natura dei beni, avendo cura di considerare, tra l'altro, l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni rispetto all'intero, la possibilità di un libero ed autonomo godimento delle stesse nonché le eventuali imposizioni di pesi, servitù o altre limitazioni che dovessero rendersi necessarie o soltanto opportune. Predisponga, a questo punto, un progetto di divisione dei beni, con eventuali conguagli in denaro'

INDIVIDUAZIONE DI NUMERO DUE LOTTI:

LOTTO 1:

- A. **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 186, particella 29, subalterno 1, cat. A/2;
- B. **abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 186, particella 29, subalterno 2, cat. A/2;
- C. **magazzino/locale deposito** sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 186, particella 30, cat. C/2;
- D. **terreno** sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto terreni del Comune di Latina al foglio 186, particella 25 di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;
- E. **terreno** sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 186, particella 29 di consistenza 2

are 15 centiare;

- F. **terreno** sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 186, particella 30 di consistenza 2 are 3 centiare;

LOTTO 2:

- A. **Foglio 64, particella 103.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 3 ettari 19 are;

- B. **Foglio 64, particella 108.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 68 centiare;

- C. **Foglio 64, particella 381.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 13 are 80 centiare;

- D. **Foglio 64, particella 382.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 5 are 15 centiare;

- E. **Foglio 64, particella 1243.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 66 are 51 centiare;

- F. **Foglio 64, particella 1248.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 19 are 06 centiare;

- G. **Foglio 64, particella 1258.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del

Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina al di consistenza 16 centiare;

H. **Foglio 64, particella 1264.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 13 are 80 centiare;

I. **Foglio 64, particella 1266.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 3 are 64 centiare;

LOTTO 1:

DESCRIZIONE DEI BENI

Ai beni del Lotto 1, localizzati in zona adiacente B.go Faiti (Latina), si accede attraverso due passi carrabili. Il primo è realizzato sulla recinzione che confina la corte sulla quale insiste l'immobile costituito da due unità (Foglio 186; Part. 29; Sub. 1-2).

Il secondo è un passo privo di cancello che permette di raggiungere il retrostante magazzino-deposito (Foglio 186; Part. 30) e retrostante terreno agricolo (Foglio 186; Part. 25).

Il suddetto immobile risulta essere realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura in cortina e tetto a falde. Gli interni dell'immobile hanno infissi in alluminio e pavimentazioni in gres con un buono stato conservativo. I servizi igienici sono tutti maiolicati e dotati di sanitari e rubinetterie con un buono stato conservativo. È dotato di impianto di riscaldamento autonomo per ogni singola unità, con radiatori in alluminio.

L'impianto idrico ed elettrico sono funzionanti in ogni loro parte.

A. **Foglio 186, particella 29, sub 1.** Unità immobiliare a destinazione

residenziale posta al piano rialzato, catastalmente piano Terra, di un edificio di maggior consistenza, comprendente due unità residenziali ed un corpo scala comune alle stesse. L'appartamento è composto da ingresso, cucina di piccole dimensioni con dispensa, corridoio di distribuzione, due bagni e sei camere delle quali una adibita a pranzo ed una a soggiorno; inoltre è dotato di balcone nel prospetto anteriore dell'edificio. Dall'esterno si accede a due locali tecnici di piccole dimensioni.

B. Foglio 186, particella 29, sub 2. Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un edificio di maggior consistenza, comprendente due unità residenziali ed un corpo scala comune alle stesse. L'appartamento è composto da ingresso, cucina di grandi dimensioni, corridoio di distribuzione, due bagni, di cui uno dotato di antibagno e quattro camere delle quali una adibita a soggiorno; inoltre è dotato di due balconi, uno dei quali si articola su tre lati ed uno più piccolo situato dietro il corpo scala.

C. Foglio 186, particella 30. Unità immobiliare destinata a magazzino/deposito formata da un unico ambiente rettangolare. L'accesso è garantito da due aperture, una sul lato minore ed una sul lato maggiore. La struttura perimetrale è realizzata in blocchetti di cls non intonacati, la copertura è del tipo a falde con capriate in ferro e pannelli in fibrocemento (Eternit).

D. Foglio 186, particella 25. Terreno sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censito in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 2 ettari 65 are 82 centiare;

E. Foglio 186, particella 29. Terreno sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censito in catasto fabbricati del Comune di Latina di

consistenza 2 are 15 centiare;

F. **Foglio 186, particella 29.** Terreno sito nel Comune di Latina Strada

Trasversale 35, censito in catasto fabbricati del Comune di Latina, di

consistenza 2 are 3 centiare.

Oltre ai beni su descritti, sulle Particelle del Lotto 1 insistono n. 3 manufatti di modeste dimensioni non sanabili di seguito meglio descritti. (Allegato 04).

1. Magazzino-deposito con misure rilevate 6.20x7.50x H. media 2.20 m. realizzato in muratura con copertura in eternit.
2. Magazzino-deposito con misure rilevate 4.00x3.50x H. 2.70 m. realizzato in muratura con copertura in eternit.
3. Magazzino-pollaio con misure rilevate 8.00x4.00x H. media 2.20 m. realizzato in muratura con copertura in eternit.

Rappresentazione fotografica VEDI ALLEGATO 01

Rappresentazione grafica VEDI ALLEGATO 02

L'atto di pignoramento notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 01/07/2016 rep.

3420/2016 risulta trascritto in data 19/07/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Latina

– Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 15299 e

Registro Particolare n. 10741. **Il pignoramento e la relativa nota di trascrizione**

hanno come oggetto i seguenti beni così identificati:

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà:

• per la quota di 2/3 del **LOTTO 1**

Le quote di proprietà pignorate e cadute in esecuzione sono riconducibili alle parti debitorie nel seguente modo:

***** , nato a ***** (**) il **/**/**** c.f. *****

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **LOTTO 1**

***** , nato a ***** (**) il **/**/**** c.f. *****

- per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del **LOTTO 1**

TITOLARITA' DEL LOTTO 1:

Il Titolo di Provenienza dei beni del Lotto 1 sono già presenti in atti nello specifico allegato 12 della relazione del CTU nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 320/2016 r.g.e.

Catastralmente si riscontra una erronea intestazione.

Attualmente i beni in visura risultano intestati a :

— ***** , nata a ***** il **/**/**** c.f. *** ** *

per la quota di 3/9; (coniuge)

— ***** , nato a ***** (**) il **/**/**** c.f. *** ** *

per la quota di 2/9; (figlio)

— ***** , nato a ***** (**) il **/**/**** c.f. *** ** *

— ***** per la quota di 2/9; (figlio)

— ***** , nata a ***** (**) il **/**/**** c.f. *** ** *

***** per la quota di 2/9. (figlia)

La suddetta intestazione deriva da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/2009 - UR Sede

LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1469 registrato in data 28/07/2010 - SUCC.

DI ***** ***** Voltura n. 2001.1/2012 - Pratica n. LT0027337 in atti dal
08/02/2012

- Successivamente avviene accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014

trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi al

Tribunale di Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di ***** *****,

***** ***** e ***** ***** per la quota di 1/6 ciascuno della

piena proprietà delle unità immobiliari del Lotto 2 contro *****.

altresì rinuncia espressa all'eredità di ***** ***** ***** contro

***** *****

L'intestazione corretta è:

- ***** ***** , nata a ***** il **/**/**** c.f. ***** per la
quota di 1/3;
- ***** ***** , nato a ***** (**) il **/**/**** c.f. ***** per
la quota di 1/3;
- ***** ***** , nato a ***** (**) il **/**/**** c.f. *****
***** per la quota di 1/3;

- **CATASTALMENTE VA CORRETTA, eliminando la sig.ra**

***** **e ridistribuendo le quote parte (VEDI ALLEGATO 12**

verbale rinuncia da parte di *****)

CONSISTENZA LOTTO 1:

Nelle Tabelle di seguito riportate, sono evidenziate le consistenze rilevate dalle visure catastali
(Allegato 03)

FG. 186, PART. 29, SUB. 1

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		Strada Trasversale		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
186	29	1	2	Strada Trasversale P.T. int. 1	A/2	3	7,5 vani	Totale: 193mq Totale secluse aree scoperte 185 mq	Euro 600,38

FG. 186, PART. 29, SUB. 2

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		Strada Trasversale		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
186	29	2	2	Strada Trasversale P.T. int. 2	A/2	2	7,5 vani	Totale: 178mq Totale secluse aree scoperte 164mq	Euro 522,91

FG. 186, PART. 30

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE				DESTINAZIONE	
Latina (LT)		Strada Trasversale		Appartamento				Residenziale	
Fg	Part.	Sub	Z. cen.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Con.	Sup. Cat. (mq)	Rendita
186	30		2	Strada Trasversale P.T.	C/2	2	186 mq	198	Euro 172,91

FG. 186, PART. 25

COMUNE		UBICAZIONE		TIPO IMMOBILE		DESTINAZIONE
Latina (LT)		Strada Trasversale		Terreno		Agricola
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
186	25	SEMINATIVO 2	26 582,00	<A1	Euro 351,45	Euro 247,11

FG. 186, PART. 29

COMUNE		UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE
Latina (LT)		Strada Trasversale	Terreno			Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
186	29	ENTE URBANO	215,00			

FG. 186, PART. 30

COMUNE		UBICAZIONE	TIPO IMMOBILE			DESTINAZIONE
Latina (LT)		Strada Trasversale	Terreno			Corte
Fg	Part.	Qualità Classe.	Superficie (mq)	Ded.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
186	30	ENTE URBANO	203,00			

REGOLARITA' EDILIZIA vedi allegato 05 e allegato 06

TITOLI EDILIZI:

- Licenza di costruzione n. 29764 del 08/04/1975 rilasciata dal Comune di

Latina

- 28/08/2003 concessione edilizia in sanatoria n. 401/C.

FG. 186, PART. 29, SUB. 1 e SUB 2

Durante il sopralluogo sono state rilevate delle leggere variazioni nella distribuzione interna e l'apertura di una porta che mette in comunicazione l'unità residenziale del piano rialzato, catastalmente piano terra, con il vano scala di accesso al piano superiore e leggere variazioni della distribuzione interna dell'unità residenziale al piano primo. Trattandosi di modifiche non strutturali è possibile legittimare quanto rilevato con la presentazione presso i competenti uffici comunali di una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art.

6/bis comma 5 del D.P.R.380/01 e s.m.i. e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità comprensiva di tutte le certificazioni propedeutiche alla segnalazione stessa.

FG. 186, PART. 30

L'unità immobiliare viene realizzata senza alcun titolo abilitativo e successivamente autorizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 401/C476.

Durante il sopralluogo è stato rilevato uno spostamento delle aperture così come rappresentato nell'allegato_04. Importante segnalare la presenza della copertura realizzata in fibrocemento (Eternit), il cui smaltimento, obbligatorio, va effettuato secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente.

La diversa posizione delle aperture costituisce una difformità di prospetto sanabile con l'applicazione dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., S.C.I.A. in sanatoria con successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, compresa di tutte le certificazioni propedeutiche alla segnalazione stessa.

Durante il sopralluogo sono state rilevate delle costruzioni di piccole dimensioni sulle particelle 29 e 30 non autorizzate perché non ricomprese nell'ultimo titolo edilizio. Ad oggi non è possibile legittimarle, né applicando l'art. 40 della legge 47/85 poichè *le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. 326/03)*; né applicando gli art. del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

I due passi carrabili che garantiscono l'accesso al lotto difettano di autorizzazione, pertanto dovranno essere presentate tutte le richieste necessarie per la regolarizzazione.

Dall'analisi dell'EDM attuale e la mappa catastale di primo impianto si evince che la particella 28 del foglio 186 è rappresentata graficamente di dimensioni maggiori rispetto alle dimensioni reali, pertanto si dovrà procedere ad una corretta restituzione grafica in mappa catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA terreno agricolo del Lotto 1 (Vedi allegato 09)

Il terreno agricolo appartenente al Lotto 1 ricade nelle zone di PRG del Comune di Latina con le destinazioni di seguito riportate.

Il C.d.U. certifica:

- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n. 186, Particella n. 25**, di cui all'allegato estratto di mappa catastale, ricade in zona "H – Rurale" di P.R.G.; 1 (*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

- che le zone interessate da rispetto della viabilità di PRG sono vincolate alla inedificabilità ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche del medesimo Piano Regolatore Generale;

- che il terreno distinti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n. 186, Particella n. 25**, come riportato nella Cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021 (Novembre 2021) del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.), redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio ai sensi L.R. 39/96 art. 11, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012, ricade in "Area di attenzione Idraulica" (artt. 9 e 27 delle Norme di Attuazione);

STIMA LOTTO 1

Per determinare i valori al mq degli immobili e dei terreni, si è proceduto nel seguente modo:

- Analisi dei valori di immobili con equivalenti caratteristiche costruttive siti nelle vicinanze dei beni oggetto della presente perizia;
- Valori dedotti da informazioni ricevute da agenzie immobiliari del territorio;
- Valori desunti da perizie di stima pubblicate sul sito astegiudiziarie.it;
- Valori dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI-Agenzia delle Entrate);
- Valori Agricoli medi della Provincia di Latina (VAM-Agenzia delle Entrate);
- Valori Agricoli OVA
- Adeguamento dei suddetti valori tenendo in considerazione lo stato di conservazione-manutenzione e lo stato di legittimità dei beni;

A seguito delle suddette verifiche, sono stati calcolati i costi per il ripristino della legittimità attraverso le pratiche da presentarsi presso i competenti uffici a firma di un Tecnico abilitato per le due unità residenziali, il deposito-magazzino e, per i passi carrabili e per la correzione dell'intestazione catastale e della giusta rappresentazione grafica in mappa.

Per i tre edifici illegittimi e non regolarizzabili, sono stati computati i costi di demolizione e smaltimento, da effettuarsi nei modi previsti dalla normativa vigente.

Calcolo del valore medio per la stima degli immobili**VALORI OMI ANNO 2022 SEMESTRE 2 (Allegato 10)**

Valore Residenziale medio da OMI

$$(E. 990,00 + E. 1.450,00) / 2 = E. 1.220,00$$

Valori da indagine di mercato

Da valori reperiti dalle Agenzie Immobiliari di zona, è risultato che per Abitazioni con caratteristiche simili alle abitazioni oggetto di perizia in stabili di fascia media il valore minimo è pari ad E. 979.00,00 il Valore max. è pari ad E. 1.246,00.

Valore Residenziale medio da indagine di mercato

$$(E. 979,00 + E. 1.246,00) / 2 = E. 1.112,50$$

Valore di Stima utilizzato €/mq. = 1.220,00

Valore per i capannoni tipici OMI (Allegato 10)

$$(E. 275,00 + E. 550,00) / 2 = E. 412,50$$

Valore di Stima utilizzato €/mq. = 410,00

Calcolo del valore medio per la stima dei terreni agricoli

- VAM Provincia di Latina 2006 (ultimo dato disponibile) Regione Agraria n.6 (All. 14)

Coltura Seminativo Valore Agricolo (Euro/Ha.) E. 14.710,00

- OVA Valore min./max. Anno 2022 (All. 17)

Coltura Seminativo Valore min.€/Ha. 19.000,00 – Valore max. €/Ha. 31.000,00

Trattandosi di porzione di terreno di ridotte dimensioni, meno appetibile di terreni di grandi dimensioni utilizzati dalle aziende agricole per la produzione, si è scelto di assumere come valore di stima il valore risultante dalla media ponderale tra il min. dell'OVA e il VAM delle Agenzie delle Entrate.

Valore terreno Agricolo – Seminativo

(E. 14.710,00 + E. 19.000,00) / 2 = E. 16.855,00 in c.t. E. 16.000,00

Valore di Stima €/mq. = 1.60

A. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio **186**, particella **29**, subalterno **1**, cat. A/2;

FOGLIO	PART.lla	SUB	SUPERF.	COEFF. CORRETTIVO	SUP. Mq.	SUP.conv	Valore/Mq	VALORE
186	29	1						
			Sup coperta	1	195,00	201,09	€1220.00	€ 245.329,80
			Sup balconi	0.25	24,36*0,25=6,09			

B. abitazione di tipo civile sita nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censita in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio **186**, particella **29**, subalterno **2**, cat. A/2;

FOGLIO	PART.IIIa	SUB	SUPERF.	COEFF. CORRETTIVO	SUP. Mq.	Sup.conv.	Valore/Mq	VALORE
186	29	2		Coeff. correttivo				
			Sup coperta	1	181,30	204,80	€1220.00	€ 249.856,00
			Sup balconi	0.25	94*0,25=23,50			

C. magazzino/locale deposito sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censito in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio **186**, particella **30**, cat. C/2;

FOGLIO	PART.IIIa	SUB	SUP. Mq.	Valore/Mq	Valore
186	30		211,14	€ 410.00	€ 86.567,40

D. terreno sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censito in catasto terreni del Comune di Latina al foglio **186**, particella **25** di consistenza **2 ettari 65 are 82 centiare**;

FOGLIO	PART.IIIa	SUP. Mq.	Valore/Mq	Valore
186	25	26.582,00	1.60	€ 42.531,20

E. terreno sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censito in catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio **186**, particella **29** di consistenza **2 are 15 centiare**;

FOGLIO	PART.IIIa	SUP. Mq.	Valore/Mq	Valore
186	29	215,00	1.60	€ 344,00

F. Terreno sito nel Comune di Latina Strada Trasversale 35, censito in Catasto Fabbricati

del Comune di Latina al Foglio 186, Part. 30 di consistenza 20 aree 3 centiare

FOGLIO	PART.lla	SUP. Mq.	Valore/Mq	Valore
186	30	203,00	1.60	€ 324,00

A seguito dell'analisi effettuata e della stima di ogni singolo bene si può affermare che il valore di stima immobiliare del LOTTO 1 corrisponde ad € 624.952,40 somma dalla quale vanno detratti tutti i costi necessari al ripristino dello stato di legittimità dei singoli beni; pertanto andranno detratti tutti i costi di seguito elencati:

A DETRARRE:

BENE	Ripristino legittimità	COSTO STIMATO
Fg 186-map 29 sub1 e sub2	<i>C.I.L.A. in sanatoria</i>	€ 5.200,00
Fg 186-map 29 sub1 e sub2	Certificazione impianti + scia abitabilità	€ 6.500,00
Fg 186-map 30	Rimozione e smaltimento eternit	€ 8.800,00
Fg 186-map 30	Pratica per smaltimento eternit comprensivo di analisi	€ 2.500,00
Fg 186-map.30	<i>S.C.I.A. in sanatoria</i>	€ 3.750,00
Fg 186-map 30	Certificazione impianti + scia abitabilità	€ 2.500,00
Fog 186- map 28 e 29	Giusta rappresentazione in mappa catastale	€ 300,00
Lotto 1	Correzione intestazione catastale	€ 200,00
BENI NON SANABILI	Rimozione Eternit	€ 1.850,00
BENI NON SANABILI	Piano di Lavoro e Analisi	€ 2.500,00
BENI NON SANABILI	Demolizioni e smaltimenti	€ 3.080,00
BENI NON SANABILI	Demolizioni e smaltimenti	€ 1.120,00
PASSI CARRABILI	Regolarizzazione	€ 14.000,00
COSTO TOTALE RIPRISTINO LEGITTIMITA'		€52.380,00

Valore di stima Lotto 1 € 624.952,40 - €52.380,00 = € 572.572,40

LOTTO 2:

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni del Lotto 2, sono localizzati nella zona di Latina Scalo in Via delle Industrie (Catastalmente Via del Murillo); trattasi di terreni a destinazione industriale anche se catastalmente censiti come terreni agricoli.

L'insieme dei terreni di cui sopra, costituisce un fondo di forma pressoché regolare.

L'accesso è garantito da una strada asfaltata. Ad oggi i terreni risultano utilizzati per scopi agricoli benché inseriti in un contesto industriale.

**RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01)
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (allegato 07)**

L'atto di pignoramento, notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 01/07/2016 rep. 3420/2016 risulta trascritto in data 19/07/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al Registro Generale n. 15299 e Registro Particolare n. 10741, e la relativa nota di trascrizione hanno come oggetto i seguenti beni:

- A. Foglio 64, particella 103;
- B. Foglio 64, particella 108;
- C. Foglio 64, particella 381;
- D. Foglio 64, particella 382;
- E. Foglio 64, particella 1243;
- F. Foglio 64, particella 1248;
- G. Foglio 64, particella 1258;
- H. Foglio 64, particella 1264;

I. Foglio 64, particella 1266;

Il pignoramento ha come unità negoziale a favore dei creditori il diritto di proprietà per la quota di 2/6 del **Lotto 2** ripartite come di seguito:

 ***** , nato a ***** (**) il **/**/***** c.f. **** *

- per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del **Lotto 2**

***** , nato a ***** (**) il **/**/***** c.f. *****

- per la quota di $1/6$ del diritto di proprietà del **Lotto 2**

TITOLARITA' DEL LOTTO 2

Il Titolo di Provenienza dei beni del Lotto 2 sono già presenti in atti nello specifico allegato 35 della relazione del CTU nella Procedura Esecutiva Immobiliare N. 320/2016 r.g.e.

Catastalmente si riscontra una erronea intestazione.

Attualmente i beni in visura risultano intestati a :

- ***** nata a ***** il **/**/***** c.f. ***** ***** *****

***** per la quota di 3/18;

- ***** nato a ***** (***) il ****/**** c.f. ****

***** per la quota di 2/18;

- ***** ***, nato a ***** (**) il **/**/***** c.f.*****

***** per la quota di 2/18:

- ***** nata a ***** (**) il ****/**** c.f. *****

***** per la quota di 2/18.

La suddetta intestazione deriva da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/2009 - UR Sede

LATINA (LT) Registrazione Volume 9990 n. 1469 registrato in data 28/07/2010 - SUCC.

DI ***** ***** Voltura n. 2001.1/2012 - Pratica n. LT0027337 in atti dal
08/02/2012

Successivamente avviene accettazione espressa dell'eredità del 03/06/2014

trascritta al n. 10046 di formalità in base a dichiarazione resa innanzi Tribunale di

Latina il 04/03/2014, rep. 229, a favore di ***** ***** , ***** ***** e

***** ***** ***** per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà delle u.i. il

BENE 2 contro ***** *****; altresì rinuncia espressa all'eredità di

***** ***** contro ***** ***** VEDI ALLEGATO 12

L'intestazione corretta è:

— ***** ***** , nata a ***** il **/**/***** c.f. *** ** ***** ***** per la
quota di 4/6;

— ***** ***** , nato a ***** (**) il **/**/***** c.f. *** ** ***** ***** per la
quota di 1/6;

— ***** ***** , nato a ***** (**) il **/**/***** c.f. *** ** ***** *****
***** per la quota di 1/6;

CATASTALMENTE VA CORRETTA, eliminando la sig.ra *** *******

****** e ridistribuendo le quote parte (VEDI ALLEGATO 12 verbale rinuncia
da parte di ***** ***** *****)**

I terreni appartenenti al Lotto 2 ricadono nelle zone di PRG del Comune di Latina con le destinazioni di seguito riportate.

Il C.d.U. certifica:

- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n.**

64, Particelle n.ri 382 - 1248 - 1264, di cui all'allegato estratto di mappa catastale, ricade in zona "Zona Industriale" di P.R.G.;

- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n.**

64, Particelle n.ri 103 - 1266, di cui all'allegato estratto di mappa catastale, ricade parte in zona "Zona Industriale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di inedificabilità" di P.R.G.;

- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n.**

64, Particelle n.ri 381 - 1243, di cui all'allegato estratto di mappa catastale, ricade parte in zona "Zona Industriale", parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di inedificabilità" e parte in "Viabilità" di P.R.G.;

- che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina al **Foglio n.**

64, Particelle n.ri 108 - 1258, di cui all'allegato estratto di mappa catastale, ricade in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di inedificabilità" di P.R.G.;

STIMA LOTTO 2

Per determinare i valori al mq dei terreni, si è proceduto nel seguente modo:

- Valori dedotti da informazioni ricevute da agenzie immobiliari del territorio;
- Valori desunti da perizie di stima pubblicate sul sito astegiudiziarie.it;
- Adeguamento dei suddetti valori tenendo in considerazione la giacitura, l'accesso e l'ubicazione;

Calcolo del valore medio per la stima dei terreni industriali

Per i terreni industriali non si hanno riferimenti né nell'OMI né nell'OVA che definiscono solo valori agricoli pertanto ci si è basati principalmente su un'analisi di mercato svolta direttamente presso le agenzie immobiliari confrontando i valori con i dati presenti nelle perizie su astegiudiziarie.it

Il contesto urbano in cui si collocano i terreni che costituiscono il LOTTO 2 è prossimo al centro urbano di Latina Scalo, alla ferrovia e al Centro Logistico Integrato S.p.A. e pertanto terreni risultano appetibili sul territorio. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un cantiere edile nelle particelle a confine con quelle componenti il Lotto2, pertanto si ritiene che la zona industriale di cui i terreni di perizia fanno parte sia in espansione

Considerando quanto su rappresentato è stato attribuito un valore pari a:

Valore terreno – industriale

€ 20,00/mq = € 20,00/mq

A. **Foglio 64, particella 103.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 3 ettari 19 are;

B. **Foglio 64, particella 108.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 68 centiare;

C. **Foglio 64, particella 381.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 13 are 80 centiare;

D. **Foglio 64, particella 382.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (oggi via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 5 are 15 centiare;

E. **Foglio 64, particella 1243.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 66 are 51 centiare;

F. **Foglio 64, particella 1248.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 19 are 06 centiare;

G. **Foglio 64, particella 1258.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina al di consistenza 16 centiare;

H. **Foglio 64, particella 1264.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 13 are 80 centiare;

I. **Foglio 64, particella 1266.** Terreno sito nel Comune di Latina Via del

Murillo (attualmente via delle Industrie), censita in catasto terreni del Comune di Latina di consistenza 3 are 64 centiare;

	FOGLIO	PART.lla	SUP. Mg.	Valore/Mq	Valore
A	64	103	1.380,00	€20/Mq	27.600,00
B	64	108	68,00	€20/Mq	1.360,00
C	64	381	31.900,00	€20/Mq	638.000,00
D	64	382	515,00	€20/Mq	10.300,00
E	64	1243	6.651,00	€20/Mq	133.020,00
F	64	1248	1.906,00	€20/Mq	38.120,00
G	64	1258	16,00	€20/Mq	320,00
H	64	1264	327,00	€20/Mq	6.540,00
I	64	1266	364,00	€20/Mq	7.280,00
VALORE TOTALE LOTTO 2					862.540,00

A seguito dell'analisi effettuata e della stima di ogni singolo bene si può affermare che il valore di stima immobiliare del Lotto 2 corrisponde ad € 862.340,00 somma dalla quale va detratto il costo necessario per la correzione dell'intestazione catastale stimato in € 200,00.

VALORE DI STIMA **LOTTO2** = € 862.540,00 - € 200,00 = € 862.340,00

PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI

Lotto 1

Valore lordo € 624.952,40

Valore netto € 624.952,40 - €52.380,00 = € 572.572,40

2/3 di € 572.572,40 = € 381.714,933 in c.t. € 381.715,00

Lotto 2

Valore lordo = € 862.540,00

Valore netto = € 862.540,00 - € 200,00 = € 862.340,00

2/6 di €862.340,00 = € 287.446,667 in c.t. € 287.447,00

PRIMA IPOTESI

I sigg.ri ***** e ***** cedono le loro quote di proprietà del **Lotto 1** alla sig.ra ***** per un valore di Euro 381.715,00 e ricevono dalla sig.ra ***** 4/6 del **Lotto 2** per un valore di € 574.893,00, e compensano la differenza di valore con la somma in denaro di € 193.178,00 (€ 96.389,00 da ***** e 96.389,00 da *****).

Nella prima ipotesi di **PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI** è stata inserita una somma a compensazione per non generare frazionamenti a tutela del valore del **Lotto 1**.

SECONDA IPOTESI

Sempre a tutela del valore dei beni, il **Lotto 1** non viene frazionato e si procede al frazionamento dei beni del **Lotto 2** fino al raggiungimento del valore ipotizzato come congruaggio in denaro nella prima ipotesi.

€ 193.178,00 : 20 €/mq = 9.658,90 mq in c.t. mq 9.660,00

Le particelle che concorrono al raggiungimento dei mq 9.660 previsti sono le seguenti:

	FOGLIO	PART.lla	SUP. Mq.	Valore/Mq	Valore
B	64	108	68,00	€20/Mq	1.360,00
E	64	1243	6.651,00	€20/Mq	133.020,00
F	64	1248	1.906,00	€20/Mq	38.120,00
G	64	1258	16,00	€20/Mq	320,00
H	64	1264	327,00	€20/Mq	6.540,00
I	64	1266	364,00	€20/Mq	7.280,00
		Totale mq	9.932		

I 328 mq mancanti vanno ricavati da un frazionamento lineare della particella 381 lungo il confine con la particella 1243, come indicato nell'allegato 11.

ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE AL 16/06/2023 (Allegati 14, 15 e 16)

ELENCO ALLEGATI:

- 01-Rappresentazione fotografica
- 02-Edm + planimetrie catastali
- 03-Visure Catastali _Lotto 1
- 04-Difformità Catastali Lotto 1
- 05-Concessione Edilizia 1975
- 06-Concessione a Sanatoria del 2003
- 07-Edm Fg. 64 Map. 103-382
- 08-Visure Catastali Lotto 2
- 09-Cdu Fg. 64 Part. 381-382-1243-1248-103-108-1258-1266-Fg. 186 Par. 25
- 10-Valori Geopoi
- 11-Elaborato grafico seconda ipotesi di divisione
- 12-Verbale di rinuncia da parte di ***** *****
- 13-Verbale Sopralluogo
- 14-Ispezione Ipotecaria ***** *****
- 15-Ispezione Ipotecaria ***** *****
- 16-Ispezione Ipotecaria ***** *****
- 17-OVA Osservatorio dei valori agricoli
- 18-VAM LT 2006

La presente relazione è costituita da 25 pagine più n°18 allegati.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della

S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 16/06/2023

L'esperto stimatore
dott. Arch. Maurizio Loreti

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®

Sezione Prima Civile

R.G.E. 1992/2022

Giudice dott.ssa Elena Saviano

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Premessa:**

In data 28.12.2023 il Giudice dott.ssa Elena Saviano pone al sottoscritto Arch. Maurizio Loreti un ulteriore quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO**

'.....ritenuta la necessità che il consulente integri la propria perizia, verificando la fattibilità di un progetto di divisione che risulti il più possibile tale da assegnare a ciascuno dei comproprietari un compendio di valore prossimo alla quota di comproprietà di ciascuno, anche considerando unitariamente la quota pignorata, da assegnare in comproprietà agli esecutati ***** e *****

rilevato, infatti, che il valore complessivo della quota pignorata è stato stimato in euro 669.162,00 e che detto valore potrebbe essere realizzato assegnando agli esecutati il lotto 1 (del valore complessivo di euro 571.380,00) unitamente ad uno o più beni costituenti il lotto 2, salvo che il consulente riscontri delle ragioni ostative rispetto a detta ipotesi.

Per dare risposta al quesito sopra riportato, si formulano due nuove ipotesi divisionali, chiamata IPOTESI 3 e IPOTESI 4 e si precisa che il valore del Lotto 1 riportato in Perizia è pari ad Euro 572.572,40.

IPOTESI 3

La Sig.ro ***** cede la quota di proprietà di Lotto 1, per un valore di Euro 190.857,40, ai Sigg. ***** ed *****.

I Sigg. ***** ed ***** a loro volta cedono la quota di proprietà pari a 2/6 dei terreni del Lotto 2 alla Sig.ra ***** per un valore di Euro 190.857,40; le suddette quote di proprietà sono riferite ai terreni così identificati al Catasto Terreni del Comune di Latina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



al Foglio 64 mappali 103-108-382-1248-1258-1264-1266-1243 e porzione A del mappale 381.
Per far ciò il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 64 mappale 381 verrà così frazionato:

- Porzione A di mq 17.401,16 con un valore pari ad Euro 348.023,20. I 2/6 corrispondono ad un valore di Euro 116.007,00.
- Porzione B di mq 14.498,14 con un valore pari ad Euro 289.962,8.

Il valore dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 64 mappali 103-108-382-1248-1258-1264-1266-1243 risulta essere pari ad Euro 224.540. I 2/6 corrispondono ad un valore di Euro 74.847.

In conclusione, la Sig.ra ***** cede la quota di proprietà di Lotto 1, per un valore di Euro 190.857,40 e riceve dai sig.ri ***** e ***** le quote di proprietà del Lotto 2 per un valore di Euro 190.854.

Procedendo come sopra indicato, i Sigg. ***** e ***** diventano proprietari, ognuno per la quota di 1/2, di tutto il lotto 1 e di una quota di proprietà pari a 2/6 del mappale 381 porzione B precedentemente individuata.

Per raggiungere la quota pignorata pari ad E. 669.162,00 si procederà ad un frazionamento del mappale 381 porzione B per ottenere un terreno di mq 4829.48 con valore di E. 96.589,60 di cui diverranno proprietari, ognuno della quota di 1/2, i signori ***** e *****.

La quota pignorata sarà così costituita:

- Lotto 1 + terreno censito al Foglio 64 Mappale 381, Porzione B1

IPOTESI 4

L'ipotesi 4 lavora solo sulla divisione dei beni tra i Sigg. ***** ed ***** , lasciando invariata la situazione dei beni assegnati alla Sig.ra ***** nell'ipotesi 3, e prevede due lotti (A e B) da assegnare indistintamente ai Sigg. ***** e ***** .

Lotto A

- Porzione B1 del terreno censito al Foglio 64 Mappale 381 di Mq. 4829.48 di valore pari ad E. 96.589,60
- Appartamento censito al Foglio 186 Mappale 29 Sub. 2 di valore pari ad E. 249.856,00 (vanno detratte le spese riportate nella tabella di pag. 16 della Perizia)
- Terreno censito al Foglio 186 Mappale 29 1/2 di valore pari ad E. 172



- Il Lotto A ha un valore pari ad E. 331.360,10

Lotto B

- Appartamento censito al Foglio 186 Mappale 29 Sub. 1 di valore pari ad E. 245.329,80
(vanno detratte le spese riportate nella tabella di pag. 16 della Perizia)
- Magazzino censito al Foglio 186 Mappale 30 di valore pari ad E. 86.567,40
- Terreno censito al Foglio 186 Mappale 30 di valore pari ad E. 324,00
- Terreno censito al Foglio 186 Mappale 25 di valore pari ad E. 42.531,20
- Terreno censito al Foglio 186 Mappale 29 1/2 di valore pari ad E. 172
- Il Lotto B ha un valore pari ad E. 337.801,90

	BENE	Ripristino legittimità	COSTO STIMATO
1	Fg.186-map.29 sub1 e sub2	<u>C.I.L.A. in sanatoria</u>	€ 5.200,00
2	Fg.186-map.29 sub1 e sub2	Certificazione impianti + scia abitabilità	€ 6.500,00
3	Fg.186-map.30	Rimozione e smaltimento eternit	€ 8.800,00
4	Fg.186-map.30	Pratica per smaltimento eternit comprensivo di analisi	€ 2.500,00
5	Fg.186-map.30	<u>S.C.I.A. in sanatoria</u>	€ 3.750,00
6	Fg.186-map.30	Certificazione impianti + scia abitabilità	€ 2.500,00
7	Fog 186- map. 28 e 29	Giusta rappresentazione in mappa catastale	€ 300,00
8	Lotto 1	Correzione intestazione catastale	€ 200,00
9	BENI NON SANABILI	Rimozione Eternit	€ 1.850,00
10	BENI NON SANABILI	Piano di Lavoro e Analisi	€ 2.500,00
11	BENI NON SANABILI	Demolizioni e smaltimenti	€ 3.080,00
12	BENI NON SANABILI	Demolizioni e smaltimenti	€ 1.120,00
13	PASSI CARRABILI	Regolarizzazione	€ 14.000,00

Tutte le spese rappresentate nella tabella sopra riportata e già presente nella Perizia sono ripartite come di seguito:

- Voci 1-2-7-8-13 vanno equamente ripartite tra il Lotto a e Lotto b
- Voci 3-4-5-6 sono a carico del Lotto B

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®

- Voci 9-10-11-12 vanno ripartite 1/4 al Lotto A e 3/4 al Lotto B

Determinato il Valore del Lotto A pari ad E. 331.360,10 e del Lotto B pari ad E. 337.801,9 per un'equa divisione è necessario che l'assegnatario del Lotto B versi una compensazione in denaro pari ad E. 3.220,90 all'assegnatario del lotto A.



PORZIONE B1 DEL MAPPALE 381 DI MQ 4 829,48

La presente relazione è costituita da 4 pagine.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 29/02/2024

L'esperto stimatore
dott. Arch. Maurizio Loreti

