

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.....	21





All'udienza del 08/03/2025, il sottoscritto Arch. Rinaldi Gianluca, con studio in Via Trieste - 04014 - Pontinia (LT), email arch.gianluca.rinaldi@gmail.com, PEC gianluca.rinaldi@archiworldpec.it, Tel. 3393244779, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Terreno agricolo con presenta di alberi di ulivo, detto terreno risulta con piano inclinato e terrazzamenti formati da piccoli "muri a secco", detto terreno risulta costituito da n. 2 particelle catastali n. 177 e 178 al Foglio n. 20. Detto terreno risulta delimitato da un muro a secco di modesta entità.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Terreno agricolo con all'interno n. 2 fabbricati agricoli

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Catasto del Comune di Norma:

- Foglio 20 Particella 22 - verso est
- Foglio 20 particelle 15 - 16 - 17 - 18 - verso sud
- Foglio 20 particella 175 - verso ovest
- Foglio 20 particelle 174 - 176 - 180 - 181 - verso nord

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Comune di Norma:

- Foglio 15 Particella 300 - verso sud-est
- Foglio 15 Particella 298 - verso sud-ovest
- Foglio 15 Particella 80 - verso nord-ovest

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4190,00 mq	4190,00 mq	1	4190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4190,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1734,00 mq	1734,00 mq	1	1734,00 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	45,00 mq	51,00 mq	0	0,00 mq	3,00 m	
Fabbricato agricolo	40,00 mq	45,00 mq	0	0,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1734,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1734,00 mq		

I fabbricati censiti al Foglio 15 Particelle 302-303 sono ubicati all'interno della particella 301.

Il fabbricato censito al Foglio 15 Particella 303 non risulta avere un titolo edilizio relativo alla sua edificazione.

Il fabbricato censito al Foglio 15 Particella 302 non risulta avere un titolo edilizio relativo alla sua edificazione ed inoltre risulta ubicato in una zona diversa all'ubicazione della planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 26/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 6 Qualità Oliveto
Dal 26/04/1989 al 12/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 177 - 178 Qualità Oliveto

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 79
Dal 09/12/2010 al 17/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 301
Dal 17/01/2020 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 302 Categoria EU
Dal 17/01/2020 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 303 Categoria EU

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	177									
20	178									

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	303			EU						
	15	302			EU						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	301				Seminativo						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Si precisa che il lotto di terreno composto dalle particelle catastali 177 e 178 ricadente al foglio 20 risulta formare un unico lotto

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Si precisa che i fabbricati censiti al catasto al Foglio 15 Particelle 302-303 risultano ubicati all'interno del Terreno censito al Foglio 15 Particella 301

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

non risulta patti esistenti

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Il terreno in oggetto risulta essere in buono stato conservativo

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Lo stato conservativo del Terreno censito al Foglio 15 Particella 301 risulta in normale stato di conservazione
Lo stato del Fabbricato censito al Foglio 15 Particella 302 risulta in pessimo stato conservativo
Lo stato del fabbricato censito al Foglio 15 Particella 303 risulta in pessimo stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Non ci sono parti comuni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Non ci sono livelli, usi civici, servitù, censo

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

non risulta essere presenti sul terreno e gli immobili servitù livelli e quant'altro

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Terreno agricolo coltivato ad uliveto

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Il fabbricato censito al Foglio 15 Particella 303 risulta realizzato in muratura portante, con copertura ad unica falda, con le pareti interne ed esterne al rustico, presenza di infissi, lo stato di manutenzione risulta scadente.

Il fabbricato Censito al Foglio 15 Particella 302 risulta essere una tettoia in acciaio, con copertura a due falde sormontate da lamiera ondulata, tale tettoia risulta chiusa su due lati da lamiere ondulate, lo stato di manutenzione risulta scadente.

Il terreno censito al Foglio 15 Particella 301 risulta essere parte area di passaggio non coltivata e parte coltivata a orto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 01/07/1975 al 26/04/1989	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 01/07/1975					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		impianto meccanografico					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Dal 01/07/1975 al 26/04/1989	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 01/07/1975 al 26/04/1989	**** Omissis ****	da Impianto meccanografico del 01/07/1975		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 26/04/1989 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 26/04/1989 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Iscrizione nn. 56/381 del 7 gennaio 2011 – Ipoteca giudiziale
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina in data 11 novembre 2010, numero 1449/2010 di repertorio

Iscrizione nn. 57/382 del 7 gennaio 2011 – Ipoteca giudiziale
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina in data 11 novembre 2010, numero 1449/2010 di repertorio

Iscrizione nn. 815/4684 del 25 febbraio 2011 – Ipoteca giudiziale
Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma in data 25 ottobre 2010, numero 15660/10 di repertorio

Trascrizione nn. 634/757 del 15 gennaio 2015 – Verbale di pignoramento immobili
Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Latina in data 29 dicembre 2014, numero 6133 di repertorio

Trascrizione nn. 4553/6042 del 16 marzo 2021 – Verbale di pignoramento immobili
Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Latina in data 22 febbraio 2021, numero 660 di repertorio

Trascrizione nn. 5083/6447 del 12 marzo 2024 – Verbale di pignoramento immobili
Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Latina in data 27 febbraio 2024, numero 1033 di repertorio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1987 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/1987 al 15/09/2025	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a tribunale civile di roma il 25/10/2010
Reg. gen. 815/4684 - Reg. part. 15660/10
Importo: € 27.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a tribunale di latina il 11/11/2010
Reg. gen. 57/382 - Reg. part. 1449/2010
Importo: € 109.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a tribunale di latina il 11/11/2010
Reg. gen. 56/381 - Reg. part. 1449/2000
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a tribunale di latina il 29/12/2014
Reg. gen. 634/757 - Reg. part. 6133
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbaòe pignoramento immobiliare**
Trascritto a tribunale di latina il 22/02/2021
Reg. gen. 4553/6042 - Reg. part. 660
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a tribunale di latina il 27/02/2024
Reg. gen. 5083/6447 - Reg. part. 1033
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a tribunale civile di roma il 25/10/2010
Reg. gen. 815/4684 - Reg. part. 15660/10
Importo: € 27.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a tribunale di latina il 11/11/2010
Reg. gen. 57/382 - Reg. part. 1449/2010
Importo: € 109.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a tribunale di latina il 11/11/2010
Reg. gen. 56/381 - Reg. part. 1449/2000
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **verbale di pignoramento**
Trascritto a tribunale di latina il 29/12/2014
Reg. gen. 634/757 - Reg. part. 6133
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbaòe pignoramento immobiliare**
Trascritto a tribunale di latina il 22/02/2021
Reg. gen. 4553/6042 - Reg. part. 660
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a tribunale di latina il 27/02/2024
Reg. gen. 5083/6447 - Reg. part. 1033
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Il terreno si trova in zona omogenea del PRG del Comune di Norma E Agricola

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Il terreno e i fabbricati censiti al Foglio 15 Particelle 301-302-303 risultano ricadere nella zona omogenea di PRG del Comune di Norma denominata E Agricola

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

In considerazione che il bene risulta essere un terreno agricolo non ci sono autorizzazioni edili

In considerazione che il bene risulta essere un terreno agricolo non ci sono certificati energetici di conformità

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I fabbricati censiti al Foglio 15 Particelle 302-303 non risulta avere ottenuto nessun titolo edilizio legittimante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano esistere progetti degli impianti per i fabbricati censiti al Foglio 15 Particelle 302-303

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA CAPO DELL'ACQUA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NORMA (LT) - VIA DEL CASTAGNETO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non ci sono oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



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

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua
 Terreno agricolo con presenta di alberi di ulivo, detto terreno risulta con piano inclinato e terrazzamenti formati da piccoli "muri a secco", detto terreno risulta costituito da n. 2 particelle catastali n. 177 e 178 al Foglio n. 20. Detto terreno risulta delimitato da un muro a secco di modesta entità.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 177 - Fg. 20, Part. 178 Valore di stima del bene: € 12.570,00
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto
 Terreno agricolo con all'interno n. 2 fabbricati agricoli
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 303, Categoria EU - Fg. 15, Part. 302, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 4.335,00
 Si è inserito il solo valore del Terreno Agricolo censito al Foglio 15 Particella 303 in quanto i due immobili presenti e ricadenti all'interno del richiamato terreno agricolo, censiti al Foglio 15 Particelle 302-303 risulta sprovvisti di titolo edilizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua	4190,00 mq	3,00 €/mq	€ 12.570,00	100,00%	€ 12.570,00
Bene N° 2 - Terreno Norma (LT) - Via del Castagneto	1734,00 mq	2,50 €/mq	€ 4.335,00	100,00%	€ 4.335,00
				Valore di stima:	€ 16.905,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato censito al Foglio 15 Particella 302 risulta essere un fabbricato agricolo realizzato in assenza di titolo edilizio legittimante non quindi non risulta avere un valore venale.

Il fabbricato censito al Foglio 15 Particella 303 risulta essere un fabbricato agricolo realizzato in assenza di titolo edilizio legittimante non quindi non risulta avere un valore venale.

I due fabbricati sopra menzionati risultano essere ubicati all'interno della particella catastale censita al Foglio 15 particella 301



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.

Pontinia, li 16/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Gianluca



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua
Terreno agricolo con presenza di alberi di ulivo, detto terreno risulta con piano inclinato e terrazzamenti formati da piccoli "muri a secco", detto terreno risulta costituito da n. 2 particelle catastali n. 177 e 178 al Foglio n. 20. Detto terreno risulta delimitato da un muro a secco di modesta entità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 177 - Fg. 20, Part. 178
Destinazione urbanistica: Il terreno si trova in zona omogenea del PRG del Comune di Norma E Agricola
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Norma (LT) - Via del Castagneto
Terreno agricolo con all'interno n. 2 fabbricati agricoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 303, Categoria EU - Fg. 15, Part. 302, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Il terreno e i fabbricati censiti al Foglio 15 Particelle 301-302-303 risultano ricadere nella zona omogenea di PRG del Comune di Norma denominata E Agricola



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Norma (LT) - Via Capo Dell'Acqua		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 177 - Fg. 20, Part. 178	Superficie	4190,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto risulta essere in buono stato conservativo		
Descrizione:	Terreno agricolo con presenta di alberi di ulivo, detto terreno risulta con piano inclinato e terrazzamenti formati da piccoli "muri a secco", detto terreno risulta costituito da n. 2 particelle catastali n. 177 e 178 al Foglio n. 20. Detto terreno risulta delimitato da un muro a secco di modesta entità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Norma (LT) - Via del Castagneto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 303, Categoria EU - Fg. 15, Part. 302, Categoria EU Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 301, Qualità Seminativo	Superficie	1734,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del Terreno censito al Foglio 15 Particella 301 risulta in normale stato di conservazione Lo stato del Fabbricato censito al Foglio 15 Particella 302 risulta in pessimo stato conservativo Lo stato del fabbricato censito al Foglio 15 Particella 303 risulta in pessimo stato conservativo		
Descrizione:	Terreno agricolo con all'interno n. 2 fabbricati agricoli		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

