

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO PIETRICOLA

FALLIMENTO N° 45/2002 -

FALLIMENTO 136/2002 -

CURATORE FALLIMENTARE

PERIZIA TECNICA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C. T. U.

ARCH. CIRO SANNINO

VIA A. STRADELLA, 38

04100 - LATINA

Latina 07/02/2026

Perizia del C.T.U. Arch. Sannino Ciro, nel Fallimento 45/2002 -

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	7
Descrizione	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Descrizione	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 3	27
Descrizione	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	30
Precisazioni	30
Patti	30

Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	39
Lotto 3	41
Riserve e particolarità da segnalare.....	43
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Schema riassuntivo Fallimento 45/2002 -	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.261.101,98	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 180.421,10	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 153.499,85	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra.....	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, scala n° 19, piano 1°.....	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°	50

In data 25/03/2025, il sottoscritto Arch. Sannino Ciro, con studio in Via della Stradella, 38 - 04100 - Latina (LT), email ciro.sannino595694@gmail.com, PEC ciro.sannino@archiworldpec.it Tel. 347 7597426, veniva nominato C.T.U. dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

PREMESSA

Nel corso della procedura peritale è stato evidenziato dal sottoscritto il non allineamento dei dati catastali riguardante i beni acquisiti al fallimento n° 45/2002 -,
e fallimento n° 136/2002 -

in quanto gli stessi risultavano ancora intestati alla _____, nonostante la Corte D'Appello avesse annullato gli atti con cui gli eredi _____ avevano trasferito alla _____ i beni acquisiti ai fallimenti.

È stato deciso quindi di procedere all'aggiornamento presso il Catasto, sia riguardo l'intestazione dei beni che riguardo le planimetrie catastali, difformi dallo stato dei luoghi e che conseguentemente avrebbero impedito il trasferimento dei beni.

I beni acquisiti all'attivo della procedura fallimentare n. 45/2002 - . e procedura fallimentare n. 136/2002 _____, sono costituiti dai seguenti immobili siti nel Comune di Latina:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra, distinto in catasto al Foglio 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, cat. C/1;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 1°, distinto in catasto al F 143 p.lla 7 sub 28 cat. A/3 (già p.lla 7 sub 15 e p.lla 12 sub 3 ora sopresse);
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°, distinto in catasto al F 143 p.lla 7 sub 29 cat. A/3 (già p.lla 7 sub 17 unita al sub 16 ora sopresse).

Detti beni sono pervenuti alle procedure in forza delle seguenti sentenze:

- 1) Sentenza n. 538/2015 emessa e depositata dal Tribunale di Latina in data 27/02/2015 con la quale in accoglimento della domanda di revocatoria ex art 67 1 comma L.F. proposta dalla Curatela- dichiarava l'inefficacia dell'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Coppola di Latina del 03/03/2001 (rep. n. 20802, racc. n. 6550), con il quale i sigg. _____ vendevano gli immobili sopra indicati alla società _____ e dell'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Coppola di Latina del 07/03/2001 (rep. n. 20850, racc. n. 6579), con il quale la società _____ rivendeva i medesimi beni alla società _____ - e condannava le società convenute alla restituzione di detti immobili in favore della Curatela;
- 2) Sentenza n. 7480/2019 emessa e pubblicata dalla Corte di Appello di Roma il 28/11/2019 che dichiarava la nullità dei suddetti atti e confermava nel resto la sentenza di 1° grado; sentenze divenute definitive per effetto del decreto n. 6854/2020 R.G. (racc. 4824/2024) emesso dalla Corte di Cassazione e pubblicato in data 23/02/2024 che ha dichiarato estinto il relativo giudizio.

A seguito delle pronunce sopra citate, veniva trascritta a margine degli atti sopra richiamati l'annotazione di nullità derivante dalla sentenza n. 7480/2019 della Corte di Appello di Roma rep. n. 8284/2019 del 03/12/2019 contro _____ (R.G. 17569 - R.P. 1758 del 05/07/2024) e contro _____ (R.G. 17570 - R.P. 1759 del 05/07/2024), dando così pubblica evidenza della dichiarazione di inefficacia e di nullità delle due compravendite del marzo 2001.

Tuttavia gli immobili risultavano ancora intestati alla _____ e si è reso quindi necessario procedere alla variazione catastale, allineando la reale intestazione dei beni e il reale stato dei luoghi alle risultanze catastali.

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari oggetto di stima, per effetto delle sopra citate sentenze che hanno dichiarato la nullità e l'inefficacia dei contratti di compravendita del 03/03/2001 e 07/03/2001 a rogito Notaio Giuseppe Coppola di Latina, passate in giudicato e divenute definitive, sono oggi nella titolarità dei soggetti originari:

In ordine alle unità immobiliari sopra descritte si precisa che le stesse sono in comproprietà indivisa ed acquisite alla massa attiva delle due procedure fallimentari secondo le quote che seguono:

- **Quota indivisa 73,33%** - Fallimento 45/2002 della _____ . dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
- **Quota indivisa 13,33%**, Fallimento 136/2002 della _____ dichiarato con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio
- **Quota indivisa residua 13,33%** di proprietà _____ unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita.

Si segnala che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti _____ e non risultano ancora presentate le relative denunce di successione *mortis causa*.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra, distinto in catasto al Foglio 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, cat. C/1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare con destinazione negozio situata nella centralissima via C. Battisti n° 21/23, distinta in Catasto al F. 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, categoria C/1.

Risulta composto da un ambiente al piano terra sul fronte strada, collegato ad altro ambiente sul retro, molto ampio a sviluppato a tutta altezza nella zona centrale, con due piani soppalcati che si affacciano sulla zona centrale.

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.

La vendita del bene non è soggetta all'applicazione dell'IVA.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima, per effetto delle sentenze sopra citate, che hanno dichiarato nulle e inefficaci le compravendite del 03/03/2001 e 07/03/2001 a rogito Notaio Giuseppe Coppola di Latina, passate in giudicato e divenute definitive, è oggi nella titolarità dei soggetti originari:

Nel corso della procedura peritale si è provveduto alla variazione catastale che ha allineato l'intestazione della proprietà agli effettivi titolari, anche al fine di consentire la corretta trasferibilità dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 2/15) - Fallimento n° 136/2002
- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 5/15)
- (Proprietà 2/15)

Si precisa che _____ **è l'unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita ed estranea alla procedura, la cui quota di proprietà non è soggetta alla vendita.**

Occorre precisare che:

- il Fallimento 45/2002 _____, è stato dichiarato con sentenza n.56 del 7.3.2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili:

- il Fallimento 136/2002 _____, in data 20/05/2004 con sentenza del Tribunale di Latina è stato esteso anche al socio

- la proprietà indivisa delle unità immobiliari in Latina via C. Battisti è costituita dalle seguenti unità:

1) F 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, cat. C/1 - P.T. - negozio v. C. Battisti n° 21/23;

- 2) F 143 p.IIIa 7 sub 28, cat. A/3 - P.1° - appartamento v. C. Battisti n° 19;
3) F 143 p.IIIa 7 sub 29ncat. A/3 - P. 2° - appartamento v. C. Battisti n° 19.

La proprietà indivisa delle 3 unità immobiliari su indicate è distribuita tra le due procedure fallimentari per le seguenti quote:

- **Quota indivisa 73,33%** - Fallimento 45/2002 della _____, dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
- **Quota indivisa 13,33%**, Fallimento 136/2002 della _____ con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio _____
- **Quota indivisa residua 13,33%** di proprietà _____, unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita.

Si segnala che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti _____ e non risultano ancora presentate le relative denunce di successione *mortis causa*.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con il fronte strada su via C. Battisti sul lato N.E., con la p.IIIa 9 del F 143 sul lato S.E., la p.IIIa 17 del F 143 sul lato S.O. e le p.IIIe 13 e 12 del F 143 sul lato N.O.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi PT - Area Vendita	88,70 mq	109,10 mq	1	109,10 mq	3,38 m	terra
Negozi PT - Area Deposito	193,45 mq	215,30 mq	0,90	193,77 mq	2,92 m	terra
Negozi 1° Soppalco - Deposito	126,20 mq	183,60 mq	0,90	165,24 mq	2,55 m	1° soppalco
Negozi 2° soppalco - Deposito	129,20 mq	183,60 mq	0,90	165,24 mq	2,68 m	2° soppalco
Totale superficie convenzionale:				633,35 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il negozio si sviluppa in diverse zone con altezza differenti.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Latina e dai documenti catastali, non si ha evidenza certa circa la destinazione d'uso commerciale di vendita riguarda l'intera unità immobiliare. La destinazione "area vendita" può verosimilmente essere ritenuta circoscritta alla sola zona del locale prospiciente via C. Battisti, lasciando il resto delle aree con destinazione a deposito/magazzino, ragguagliando tali superfici al 90%.

Va evidenziato inoltre che l'area vendita (prospiciente l'ingresso su via C. Battisti) ha un'altezza interna pari a ml. 3,38; nella parte retrostante il negozio è a tutta altezza nella zona centrale, circa ml. 9,50, dove si affacciano i 2 piani soppalcati con altezze di circa ml. 2,65 ognuno.

Pur essendo dotato della loro predisposizione, non è dotato di servizi igienici.

Si segnala che il locale è attualmente privo di certificato di prevenzione incendi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/03/1990	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 11, Sub. 19 e 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 297 mq Rendita € 16.872,65 Piano terra Graffato si
Dal 02/03/2001 al 03/03/2001	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 143, Part. 7 e 11, Sub. 19 e 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 297 mq Rendita € 16.872,65 Piano terra Graffato si
Dal 03/03/2001 al 07/03/2001		Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 11, Sub. 19 e 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 197 mq Rendita € 16.872,65 Piano terra Graffato si
Dal 07/03/2001 al 29/09/2017	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 11, Sub. 19 e 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 447 mq Superficie catastale 463 mq Rendita € 25.394,19 Piano terra Graffato si
Dal 31/03/2017 al 28/01/2026	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 11, Sub. 19 e 11, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 447 mq Superficie catastale 464 mq Rendita € 25.394,19 Piano Terra Graffato si
Dal 28/01/2026	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; S per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 11, Sub. 19 e 11, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 447 mq Superficie catastale 464 mq Rendita € 25.394,19 Piano Terra Graffato

Si evidenzia che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala che non si è ancora proceduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	7 11	19 1	1	C1	6	447 mq	475 mq	25.394,19 €	Terra	sì

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che il sottoscritto CTU ha provveduto, nel corso della procedura peritale, alla variazione catastale, aggiornando la planimetria catastale anche rispetto agli intestatari reali del bene.

Si segnala in ultimo che non si è provveduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

La proprietà attuale del bene corrisponde a: per 2/15, per 2/15, per 2/15, per 2/15 e per 5/15 (deceduto), per 2/15, per 2/15 e per 5/15 (deceduta).

PRECISAZIONI

- a) Si precisa che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti e non risultano ancora presentate le relative denunce di successione mortis causa.
- b) Si precisa che non è soggetto dichiarato fallito ed è comproprietaria per la quota indivisa del 13,33% di piena proprietà sull'intero.

PATTI

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta vuoto e non occupato, presenta la necessità di alcuni interventi di manutenzione, tipici degli immobili non occupati da tempo.

Alcuni vetri delle finestrate a nastro ai piani superiori sono da sostituire ed è da verificare la tenuta alle infiltrazioni degli infissi della copertura/lucernaio e delle finestrate.

La pavimentazione dei soppalchi, così come i gradini delle scale, realizzati con assi di legno montate su orditura e struttura in acciaio, deve essere verificata per testarne la resistenza e la stabilità; il legno ha necessità di essere trattato ed eventualmente verniciato.

Tutte le superfici verticali delle murature e della struttura in acciaio, devono essere trattate e verniciate.

I rivestimenti in cartongesso vanno anch'essi verificati e sostituiti nelle parti deteriorate.

Al piano terra la muratura portante necessita di un intervento di deumidificazione a causa di evidenti e diffuse tracce di umidità da risalita.

L'impianto elettrico deve essere revisionato in quanto, allo stato attuale, non è possibile garantirne l'efficienza e la rispondenza ai requisiti di sicurezza e di legge.

Dovrà essere verificata la modalità di ripristino del servizio igienico (wc) di cui il locale è privo.

Si evidenzia inoltre che i locali adibiti a esposizione e/o vendita, come negozi con superficie lorda superiore a 400 mq., sono soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco. L'unità immobiliare in questione rientra dunque in questa tipologia e sarà necessario seguire le indicazioni dettate dalla normativa antincendio e da quanto sarà prescritto dal comando provinciale dei V.V.F. di Latina.

Occorre realizzare un impianto termico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; risulta necessario anche realizzare un buon sistema di areazione e ventilazione meccanica.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato con una tipologia edilizia tipica degli anni 1950, costituito da un corpo di fabbrica, servito da un corpo scala interno di distribuzione ai piani superiori a destinazione abitativa, con al piano terra attività commerciali e copertura a terrazzo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli anni '50, con struttura portante in muratura e finiture di tipo economico.

Il rivestimento esterno consiste in una zoccolatura in travertino per una altezza di circa 1 metro nella facciata principale e rifinitura a intonaco tintecciato sul resto delle facciate.

L'altezza interna varia dai circa ml. 3,40 nella parte anteriore sul fronte strada, ai ml. 2,55 del 1° soppalco, ai ml. 2,68 del 2° soppalco, ai circa ml. 9,50 nella zona centrale del retro negozio nella parte lasciata a tutta altezza.

costituisce l'ossatura dei 2 piani soppalcati, sostiene il pavimento formato da assi di legno che costituiscono il solaio dei 2 soppalchi, controsoffittati a costituire il soffitto del piano sottostante.

Internamente non sono stati realizzati tramezzi, se non alcune pareti in cartongesso che fungono da quinta per alcuni spazi di servizio. Il resto della muratura è lasciato a vista senza intonaco, con blocchi misti di pietra e di tufo con rinforzi in mattoni pieni al piano terra, mentre ai piani soppalcati abbiamo muratura intonacata e in alcune zone rivestita in cartongesso.

La copertura è realizzata in laterocemento sui lati dove si sviluppano i soppalchi, mentre centralmente è costituita da un luminoso lucernaio in vetro con infissi sagomati a "volta".

La pavimentazione è in cemento industriale colorato al piano terra. I soppalchi hanno le assi di legno che fungono anche da pavimento.

Le scale di collegamento ai soppalchi hanno struttura in ferro e pedate in legno dello stesso tipo della pavimentazione.

termico e di riscaldamento. L'impianto igienico sanitario non sembra essere attivo e funzionante e, la mancanza del locale wc, originariamente presente, non ne ha consentito la verifica del funzionamento, anche se con ogni probabilità esiste la possibilità di riallacciarsi nuovamente alla fognatura pubblica.

L'impianto elettrico, di cui non è presente la certificazione, al piano terra è realizzato con canalina in acciaio sospesa al soffitto; ai piani soppalcati sembra correre all'interno dei soffitti in cartongesso.

L'intero locale presenta la necessità di una ristrutturazione importante per ripristinare le condizioni di igiene e di sicurezza. Occorre adeguare gli impianti esistenti e realizzare l'impianto termico di riscaldamento e raffrescamento; occorre anche garantire un buon sistema di areazione e ventilazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Non risultano contratti di locazione in essere. Al momento il negozio risulta vuoto, non occupato e nella disponibilità della Curatela.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/03/1990	per 1/1	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orsini	05/09/1975	87922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	25/09/1975	11244	9752
Dal 10/03/1990 al 03/03/2001	per 2/15	Successione			
	per 2/15	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	per 2/15				
	per 2/15	Trascrizione			
	per 2/15	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/10/2000	19963	13291
	per 5/15	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2001 al 07/03/2001	per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola	03/03/2001	20802	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/03/2001	4573	3180
		Registrazione			
Dal 07/03/2001 al 29/09/2017	per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe	07/03/2001	20850	

		Coppola		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	29/09/2017	6115
Dal 29/09/2017 al 03/12/2019	per 1/1	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	03/12/2019	8284
		Trascrizione		
Dal 03/12/2019	per 2/15	Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	per 2/15	SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	03/12/2019	8284
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
	per 2/15			
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
	per 5/15	SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	03/12/2019	8284
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

Si precisa che Il bene è pervenuto a per 2/15, per 2/15, per 2/15 e per 2/15 (deceduto), per 2/15, per 2/15 e per 5/15 (deceduta), per atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, trascritto a Latina con RG 19963 e RP 13291 del 20/10/2000 - Data di morte 10/03/1990 Successione testamentaria; a FAVORE di

CONTRO.

Si precisa inoltre che il Tribunale di Latina ha dichiarato inefficace la vendita avvenuta in data 03/03/2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20802 e Trascrizione n. 3180.1/2001 in atti dal 07/03/2001, confermata dalla Sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019, RG 7223/2015, Rep. 8284 del 03/12/2019 - Corte Di Appello di Roma, confermata dalla Corte Suprema di Cassazione RG 6854/2020 n° Sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 del 23/02/2024, estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07.03.2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20850, Trascrizione n.

1759 del 05/07/1924 Nullità, richiedente _____ ; la domanda di Annotazione a Trascrizione RG 17570 e RP _____, a FAVORE di _____, CONTRO _____

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Iscritto a LATINA il 26/04/2001
 Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1238
 Quota: 1/1
 Importo: € 902.336,03
 A favore di BANCA DI ROMA SPA
 Contro

Iscritto a LATINA il 26/04/2001
Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1239
Quota: 13/15
Importo: € 438.988,36
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro

Trascrizioni

- Trascritto a Latina il 06/04/2001
Reg. gen. 7214 - Reg. part. 5028
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro

Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 02/08/2001
Reg. gen. 17224 - Reg. part. 12075
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 31/12/2002
Reg. gen. 31843 - Reg. part. 22005
A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Latina, il sottoscritto CTU ha potuto determinare che l'onere di cancellazione consiste nell'eseguire n° 2 formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e, per ogni annotamento si dovranno:

1) Ipoteca Legale Reg. gen. 8676 Reg. part. 1238 del 26/04/2001; imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di aggiudicazione + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35;

2) Ipoteca Giudiziale Reg. gen. 8676 Reg. part. 1239 del 26/04/2001; imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del valore del debito originario (€ 2.194) + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35;

Oltre queste due formalità dovranno anche essere cancellate le 3 Domande Giudiziali per un importo complessivo di € 882,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricade nella "Zona R" di PRG, comprensorio "R/0", del P.R.G. vigente del Comune di Latina. La variante all'art. 3 del P.R.G. del Comune di Latina, al co. 6 specifica che l'individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati costruiti, con licenza edilizia o concessione, anteriormente alla data del 25/03/1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68.

L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini".

Vincolo Sismico

L'area è dichiarata sismica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Nel corso delle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Latina si sono rinvenuti i titoli edilizi sotto riportati, attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, che è stato edificato in virtù della Autorizzazione prot. n° 15099 del 13/09/1949, rilasciata alla ditta

In data 28/01/1950 con protocollo n° 916 è stata autorizzata la Variante per la sopraelevazione del fabbricato, rilasciata alla ditta

Il 20/11/1956 viene autorizzata l'Abitabilità con protocollo n° 35993 alla ditta

Con Licenza di costruzione n° 46286 del 20/12/1962, rinnovata con prot. 21346 del 19/06/1964, viene rilasciata alla ditta il permesso per l'ampliamento del locale commerciale al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è in possesso di informazioni riguardo la costituzione o meno del condominio, né in merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni.

Nel caso, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non dovessero risultare pagate.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 1°, distinto in catasto al F 143 p.lla 7 sub 28 (derivante dalla soppressione della p.lla 7 sub 15 e p.lla 12 sub 3).

DESCRIZIONE

Appartamento situato nella centralissima via C. Battisti, posto al 1° piano di una palazzina a 2 piani con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori unità abitative.

Distinto in Catasto al Foglio 143 particelle 7 subalterno 28.

Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto, locale relax/multiuso, terrazzo.

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.

La vendita del bene non è soggetta alla applicazione dell'IVA.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima, per effetto delle sentenze sopra citate, che hanno dichiarato nulle e inefficaci le compravendite del 03/03/2001 e 07/03/2001 a rogito Notaio Giuseppe Coppola di Latina, passate in giudicato e divenute definitive, è oggi nella titolarità dei soggetti originari

Nel corso della procedura peritale l'immobile è stato regolarizzato effettuando presso il Catasto le variazioni e gli aggiornamenti catastali, necessarie per allineare la proprietà con gli effettivi titolari, al fine di consentire la corretta trasferibilità dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 2/15) - Fallimento n° 136/2002
- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 5/15)
- (Proprietà 2/15)

Si precisa che **è l'unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita ed estranea alla procedura, la cui quota di proprietà non è soggetta alla vendita.**

Occorre precisare che:

- il Fallimento 45/2002, è stato dichiarato con sentenza n.56 del 7.3.2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili:

- il Fallimento 136/2002, in data 20/05/2004 con sentenza del Tribunale di Latina è stato esteso anche al socio

- la proprietà indivisa delle unità immobiliari in Latina via C. Battisti è costituita dalle seguenti unità:

- 1) F 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, cat. C/1 - P.T. - negozio v. C. Battisti n° 21/23;
- 2) F 143 p.lle 7 sub 28 cat. A/3 - P.1° - appartamento v. C. Battisti n° 19;
- 3) F 143 p.lla 7 sub 29 cat. A/3 - P. 2° - appartamento v. C. Battisti n° 19.

La proprietà indivisa delle tre unità immobiliari su indicate è distribuita tra le due procedure fallimentari per le seguenti quote:

- **Quota indivisa 73,33%** - Fallimento 45/2002 della _____ dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
- **Quota indivisa 13,33%**, Fallimento 136/2002 della _____ dichiarato con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio
- **Quota indivisa residua 13,33%** di proprietà _____, unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita.

Si segnala che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti _____ e non risultano ancora presentate le relative denunce di successione mortis causa.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con il fronte strada su via C. Battisti sul lato N.E., con il corpo scala sul lato N.O., con la p.lla 7 sub 16 e 17 del F 143 al piano superiore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,30 mq	153,60 mq	1	153,60 mq	3,40 m	Primo
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				155,85 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare risulta completamente ristrutturata e in discrete condizioni di manutenzione.

L'ampio terrazzo originario è stato chiuso parzialmente per ricavarne spazi abitabili. Per tali modifiche, non risultano essere stati richiesti permessi o autorizzazioni amministrative presso il Comune; nel corso della procedura peritale si è reso necessario aggiornare la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/03/1990	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 12, Sub. 15 e3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,90 Piano 1
Dal 10/03/1990 al 03/03/2001	per 2/15; B per 2/15; Cl.1, Cons. 7 vani per 2/15; B per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 12, Sub. 15 e 3, Zc. 1 Categoria A3 Rendita € 300,06 Piano 1

Dal 03/03/2001 al 07/03/2001	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 12, Sub. 15 e 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 300,06 Piano 1
Dal 07/03/2001 al 29/09/2017	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 12, Sub. 15 e 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 300,06 Piano 1
Dal 29/09/2017 al 28/01/2026	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 e 12, Sub. 15 e 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 300,06 Piano 1
Dal 28/01/2026	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7 Sub. 28, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 342,93 Piano 1

Si evidenzia che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si ribadisce che, a seguito della sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019 - RG 7223/2015, REP. 8284 DEL 03/ 12/2019 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, confermata dalla CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE RG. 6854/2020, n° sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 DEL 23/02/2024, è stata trascritta la ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI NULLITA' R.G. 17569 R.P. 1758 del 05/07/2024, derivante da Atto Giudiziario del 03/12/2019 rep. 8284/2019 - pubblico ufficiale Corte D'Appello di Roma - a FAVORE di

, dichiarando inefficace la vendita avvenuta in data 03.03.2001, Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20802 e Trascrizione n. 3180.1/2001, ed estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07.03.2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20850, Trascrizione n. 3328.1/2001.

Si segnala in ultimo che non si è ancora proceduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	7	28	1	A3	1	8 vani	154 mq	342,93	1	

Corrispondenza catastale

Allo stato attuale sussiste corrispondenza catastale.

Negli anni sono state eseguite diverse trasformazioni che hanno reso difforme l'unità immobiliare, con maggiore superficie e maggior volumetria rispetto al progetto approvato presente presso l'archivio del Comune di Latina.

Si evidenzia inoltre che a seguito della sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019 - RG 7223/2015, REP. 8284 DEL 03/ 12/2019 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, confermata dalla CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE RG. 6854/2020, n° sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 DEL 23/02/2024, è stata dichiarata inefficace la vendita avvenuta in data 03/03/2001, estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07/03/2001.

Il sottoscritto CTU ha quindi provveduto alla variazione catastale per allineare la proprietà agli effettivi intestatari e aggiornare la planimetria catastale che non era corrispondente allo stato dei luoghi.

Si segnala in ultimo che non si è provveduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

La proprietà attuale del bene è quindi cointestata a: per 2/15, per 2/15
(estranea alla procedura), per 2/15 (deceduto), per 2/15, per
2/15 e per 5/15 (deceduta).

PRECISAZIONI

- a) Si precisa che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti e non risultano ancora presentate le relative denunce di successione mortis causa.
- b) Si precisa che non è soggetto dichiarato fallito ed è comproprietaria per la quota indivisa del 13,33% di piena proprietà sull'intero.

PATTI

Si precisa che l'appartamento sito in Latina in Via Cesare Battisti n. 19- piano primo è occupato *sine titolo* dal fallito

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova al primo piano della palazzina in via Cesare Battisti n° 19 a Latina. L'appartamento, distinto in catasto al F. 143 p.lla 7 sub 28, è servito dal corpo scala interno, che serve anche l'appartamento posto al piano superiore (anch'esso acquisito al Fallimento e distinto in catasto al F.143 p.lla 7 sub 29) oltre ad altre unità immobiliari estranee alla procedura. La palazzina non è servita da ascensore; il corpo scala si trova in cattive condizioni di manutenzione: la tinteggiatura è completamente deteriorata e scolorita; in molti punti l'intonaco appare distaccato e non coeso con la muratura sottostante e appare completamente da sostituire con un adeguato strato di intonaco nuovo; in più punti la muratura presenta fessurazioni profonde, causate anche dallo strato coprifermo non più aderente alle armature; gli infissi presentano la necessità di manutenzione; la pavimentazione e l'impianto elettrico di illuminazione andrebbero verificati e nel caso sostituiti e/o integrati.

In alcuni punti sono presenti tracce di muffa e umidità dovuta alla condensa interna.

L'appartamento che compone il lotto n° 2, appare ristrutturato da non molto tempo e vi sono state apportate modifiche che, pur avendone migliorato la funzionalità e la qualità estetica e architettonica, non risultano essere state autorizzate da alcun atto amministrativo.

Tra le trasformazioni effettuate, risulta la chiusura parziale del terrazzo posteriore, dove sono state ricavate alcune stanze che vengono utilizzate come stanze pluriuso e di servizio. Questa modifica ha comportato un aumento di superficie utile con conseguente aumento della volumetria, che appare difficile poter regolarizzare o sanare. Anche questa unità immobiliare presenta la necessità di un intervento di

manutenzione. La parte ampliata attraverso la chiusura del terrazzo, presenta un problema di condensa e di umidità, causa del deteriorarsi dell'intonaco e della presenza di muffa sulle pareti e sul soffitto. Nelle stanze interne, alcuni punti presentano tracce di condensa e un principio di distacco dell'intonaco, soprattutto in prossimità dello strato coprifermo della struttura.

Gli impianti non risultano essere stati certificati e non è disponibile la loro dichiarazione di conformità. Bisognerà intervenire sulle facciate dell'intera palazzina che hanno la necessità di essere ritinteggiate.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificabili con il corpo scala della palazzina e con il terrazzo di copertura, comune a tutte le unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravami sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato con una tipologia edilizia tipica degli anni 1.950, costituito da un corpo di fabbrica, servito da un corpo scala interno di distribuzione ai piani superiori a destinazione abitativa, con al piano terra attività commerciali e copertura a terrazzo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli anni '50, con struttura portante in muratura e finiture di tipo economico. Il rivestimento esterno della palazzina, consiste in una zoccolatura in travertino per una altezza di circa 1 metro nella facciata principale e rifinitura con intonaco tinteggiato sul resto delle facciate.

L'altezza interna misura ml. 3,40, ma nella zona centrale del corridoio di disimpegno è di circa ml. 2,26 e nel controsoffitto è stato ricavato uno spazio usato come ripostiglio.

Il solaio è in laterocemento e le tramezzature sono in laterizio forato.

L'appartamento ha una superficie netta totale di circa mq. 116, di cui circa 20 ricavati senza autorizzazione amministrativa chiudendo e rendendo abitabile parte del terrazzo posteriore; si compone di un ampio salone, una cucina abitabile, un disimpegno 2 camere da letto e 2 bagni; dal salone è possibile accedere alle altre due stanze ricavate dalla chiusura del terrazzo.

La pavimentazione è in monocottura di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC chiaro.

L'impianto elettrico, di cui non è presente la certificazione, è del tipo sfilabile sottotraccia; L'impianto idrico sanitario e quello termico autonomo è servito da una caldaia. In alcuni ambienti è presente un sistema di climatizzazione per il periodo estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare che compone il Lotto 2, appartamento al 1° piano in Via Cesare Battisti n. 19 a Latina, è occupato *sine titulo* dal fallito

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/03/1990	(per 1/1)	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

BRS GTN24L24D003T		Notaio Orsini	05/09/1975	87922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Latina	25/09/1975	11244	9752
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/1990 al 03/03/2001	per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 5/15	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/10/2000	19963	13291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/03/2001 al 07/03/2001	per 1/1	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Coppola Giuseppe	03/03/2001			20802	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Latina	06/03/2001			4573	3180
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2001 al 29/09/2017	er 1/1			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	07/03/2001	20850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/09/2017 al 03/12/2019	per 1/1	SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORTE DI APPELLO Sede ROMA	29/09/2017	6115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2019	per 2/15 B per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 5/15	SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	03/12/2019	8284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che Il bene è pervenuto a per 2/15, per 2/15, per 2/15 e per 2/15 (deceduto), per 2/15, per 2/15 e per 5/15 (deceduta), per atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, trascritto a Latina con RG 19963 e RP 13291 del 20/10/2000 - Data di morte 10/03/1990 Successione testamentaria; a FAVORE di

CONTRO

Si precisa inoltre che il Tribunale di Latina ha dichiarato inefficace la vendita avvenuta in data 03/03/2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20802 e Trascrizione n. 3180.1/2001 in atti dal 07/03/2001, confermata dalla Sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019, RG 7223/2015, Rep. 8284 del 03/12/2019 - Corte Di Appello di Roma, confermata dalla Corte Suprema di Cassazione RG 6854/2020 n° Sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 del 23/02/2024, estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07.03.2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20850, Trascrizione n. 3328.1/2001, in atti dal 12/03/2001, di cui ha parimenti dichiarato l'inefficacia; da cui la domanda di Annotazione a Trascrizione RG 17569 e RP 1758 del 05/07/1924 Nullità, richiedente dott. a FAVORE di CONTRO

; la domanda di Annotazione a Trascrizione RG 17570 e RP 1759 del 05/07/1924 Nullità, richiedente dott. , a FAVORE di , CONTRO

.

Attualmente, a seguito della voltura n. 835.1/2026, eseguita dal sottoscritto CTU nel corso della presente procedura peritale in ottemperanza della sentenza di nullità (annotazione r.p.1758/24) - Pratica n. LT0003996 in atti dal 15/01/2026, la proprietà attuale del bene risulta corrispondere ai cointestatari

per 2/15,
per 2/15 e

per 2/15,
per 5/15 (deceduta).

per 2/15 (deceduto),

per 2/15,

Si segnala in ultimo che non si è ancora proceduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1238

Quota: 1/1

Importo: € 902.336,03

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 902.335,99

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1239

Quota: 13/15

Importo: € 438.988,36

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 435.841,19

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Latina il 06/04/2001
Reg. gen. 7214 - Reg. part. 5028
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a LATINA il 02/08/2001
Reg. gen. 17224 - Reg. part. 12075
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 31/12/2002

Reg. gen. 31843 - Reg. part. 22005

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Latina, il sottoscritto CTU ha potuto determinare che l'onere di cancellazione consiste nell'eseguire n° 2 formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e, per ogni annotamento si dovranno:

1) Ipoteca Legale Reg. gen. 8676 Reg. part. 1238 del 26/04/2001; imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di aggiudicazione + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35;

2) Ipoteca Giudiziale Reg. gen. 8676 Reg. part. 1239 del 26/04/2001; imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del valore del debito originario (€ 2.194) + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35;

Oltre queste due formalità dovranno anche essere cancellate le 3 Domande Giudiziali per un importo complessivo di € 882,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui trattasi ricade nella Zona "R" Comprensorio "R0" (ridimensionamento viario ed edilizio), nella quale è possibile intervenire esclusivamente mediante piani esecutivi, particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Nel comprensorio "R0", il P.P.E. non è operativo, pertanto in esso vige la norma prevista dal P.R.G. che all'art. 3 co. 6 specifica quanto segue: "La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68".

L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini".

Vincolo Sismico: l'area è dichiarata sismica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso delle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Latina si sono rinvenuti i titoli edilizi attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, che è stato edificato in virtù della Autorizzazione prot. n° 15099 del 13/09/1949, rilasciata alla ditta

In data 28/01/1950 con protocollo n° 916 è stata autorizzata la Variante per la sopraelevazione del

fabbricato, rilasciata alla ditta

Il 20/11/1956 viene autorizzata l'Abitabilità con protocollo n° 35993 alla ditta

Tuttavia, essendo stata nel corso degli anni soggetta a modifiche eseguite tra l'altro senza le necessarie autorizzazioni, l'agibilità rilasciata in origine nel 1956, si ritiene non essere più valida e che occorra una nuova agibilità riguardo lo stato attuale dell'immobile.

Non risulta infine alcun atto amministrativo che riguardi i lavori di trasformazione dell'unità immobiliare originaria, che risultano quindi essere stati eseguiti in assenza di autorizzazione e in difformità dalla concessione edilizia originaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è in possesso di informazioni in merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni.

Nel caso, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non dovessero risultare pagate.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°, distinto in catasto al F 143 p.lla 7 sub 29 (derivante dalla soppressione della p.lla 7 sub 16 e sub 17).

DESCRIZIONE

Appartamento posto al 2° piano di una palazzina a 2 piani situata nella centralissima via C. Battisti al n° 19. L'unità abitativa si è formata dalla unificazione di 2 unità abitative, distinte da due differenti riferimenti catastali, ed esattamente la particella 7 sub 16 e la p.lla 7 sub 17 del foglio 143, particelle ora soppresse a che hanno dato origine alla p.lla 7 sub 29.

Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto e un terrazzo.

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.

La vendita del bene non è soggetta all'applicazione dell'IVA.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima, per effetto delle sentenze sopra citate, che hanno dichiarato nulle e inefficaci le compravendite del 03/03/2001 e 07/03/2001 a rogito Notaio Giuseppe Coppola di Latina, passate in giudicato e divenute definitive, è oggi nella titolarità dei soggetti originari

Nel corso della procedura peritale l'immobile è stato regolarizzato dal sottoscritto CTU effettuando, presso il Catasto, le variazioni e gli aggiornamenti catastali necessarie per allineare la proprietà con gli effettivi titolari, al fine di consentire la corretta trasferibilità dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 2/15) - Fallimento n° 136/2002
- (Proprietà 2/15)
- (Proprietà 5/15)
- (Proprietà 2/15)

Si precisa che **è l'unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita ed estranea alla procedura, la cui quota di proprietà non è soggetta alla vendita.**

Occorre precisare che:

- il Fallimento 45/2002
estesa anche ai soci illimitatamente responsabili:

è stato dichiarato con sentenza n.56 del 7.3.2002,

- il Fallimento 136/2002
sentenza del Tribunale di Latina è stato esteso anche al socio

in data 20/05/2004 con

- la proprietà indivisa delle unità immobiliari in Latina via C. Battisti è costituita dalle seguenti unità:

- 1) F 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, cat. C/1 - P.T. - negozio v. C. Battisti n° 21/23;
- 2) F 143 p.lle 7 sub 28, cat. A/3 - P. 1° - appartamento v. C. Battisti n° 19;
- 3) F 143 p.lle 7 sub 29, cat. A/3 - P. 2° - appartamento v. C. Battisti n° 19.

La proprietà indivisa delle tre unità immobiliari su indicate è distribuita tra le due procedure fallimentari per le seguenti quote:

- **Quota indivisa 73,33%** - Fallimento 45/2002 della _____ dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
- **Quota indivisa 13,33%**, Fallimento 136/2002 della _____ dichiarato con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio
- **Quota indivisa residua 13,33%** di proprietà _____, unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita.

Si segnala che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti _____ e non risultano ancora presentate le relative denunce di successione mortis causa.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto che costituisce il lotto n° 3, confina con il fronte strada su via C. Battisti sul lato N.E., con il corpo scala sul lato N.O., con la p.lle 7 sub 15 e la p.lle 12 sub 3 del F 143 al piano superiore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,75 mq	141,10 mq	1	141,10 mq	3,05 m	2°
Terrazza	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				145,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,45 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare risulta completamente ristrutturata e in discrete condizioni di manutenzione.

L'ampio terrazzo originario è stato chiuso parzialmente per ricavarne spazi abitabili. Per tali modifiche, non risultano essere stati richiesti permessi o autorizzazioni amministrative presso il Comune; nel corso della procedura peritale si è reso necessario aggiornare la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/03/1990	per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,51 - Piano 2°

Dal 10/03/1990 al 01/01/1992	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03 Piano secondo
Dal 10/03/1990 al 01/01/1992	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03 Piano 2°
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 171,72 Piano 2°
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 5/15	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 171,72 Piano 2°
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 171,72 Piano 2°
Dal 01/01/1994 al 28/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 171,72 Piano 2°
Dal 28/01/2026	per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15; per 2/15;	Catasto Fabbricati Fg. 143, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 278,63 Piano 2°

Si evidenzia che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si ribadisce che, a seguito della sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019 - RG 7223/2015, REP. 8284 DEL 03/ 12/2019 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, confermata dalla CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE RG. 6854/2020, n° sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 DEL 23/02/2024, è stata trascritta la ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI NULLITA' R.G. 17569 R.P. 1758 del 05/07/2024, derivante da Atto Giudiziario del 03/12/2019 rep. 8284/2019 - pubblico ufficiale Corte D'Appello di Roma - a FAVORE di
- CONTRO

, dichiarando inefficace la vendita avvenuta in data 03.03.2001, Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20802 e Trascrizione n. 3180.1/2001, ed estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07.03.2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20850, Trascrizione n. 3328.1/2001.

Si segnala in ultimo che non si è ancora proceduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	143	7	29	1	A3	1	6,5 vani	117 mq	278,63 €	2°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Le due unità immobiliari originali, distinte in catasto al F 143 p.lla 7 sub 16 e sub 17 (subalterni ora soppressi), sono state unificate a formare un unico appartamento, ora distinto in catasto al F 143 p.lla 7 sub 29, che lo rendono conforme rispetto al progetto approvato presente presso l'archivio del Comune di Latina.

Si evidenzia inoltre che a seguito della sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019 - RG 7223/2015, REP. 8284 DEL 03/ 12/2019 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, confermata dalla CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE RG. 6854/2020, n° sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 DEL 23/02/2024, è stata dichiarata inefficace la vendita avvenuta in data 03/03/2001, estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07/03/2001.

Il sottoscritto CTU ha quindi provveduto alla variazione catastale per allineare la proprietà agli effettivi intestatari e aggiornare la planimetria catastale che non era corrispondente allo stato dei luoghi.

Si segnala in ultimo che non si è provveduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

La proprietà attuale del bene è quindi cointestata a: per 2/15, per 2/15, per 2/15,
per 2/15 (deceduto), per 2/15, per 2/15 e
per 5/15 (deceduta).

PRECISAZIONI

- a) Si precisa che nel corso della procedura fallimentare sono deceduti e
non risultano ancora presentate le relative denunce di successione *mortis causa*.
- b) Si precisa che non è soggetto dichiarato fallito ed è comproprietaria per la quota
indivisa del 13,33% di piena proprietà sull'intero.

Si precisa che l'appartamento sito in Latina in Via Cesare Battisti n. 19 - 2° piano è occupato e si trova nel possesso della comproprietaria , unica cointestataria non dichiarata fallita.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova al secondo piano della palazzina in via Cesare Battisti n° 19 a Latina. L'appartamento è costituito dall'unione di due particelle originarie che hanno dato origine all'attuale particella distinta in catasto al F. 143 p.lla 7 sub 29. La palazzina non è dotata di ascensore e gli appartamenti sono serviti dal corpo scala interno, che serve anche l'appartamento posto al piano primo, anch'esso acquisito al Fallimento e distinto in catasto al F.143 p.lle 7 sub 28, oltre altre unità immobiliari estranee alla procedura fallimentare.

Il corpo scala si trova in cattive condizioni di manutenzione: la tinteggiatura si è completamente deteriorata e scolorita; in molti punti l'intonaco appare deteriorato, non coeso e distaccato dalla muratura sottostante e sarebbe opportuno sostituirlo con un adeguato strato di intonaco nuovo; in più punti la muratura presenta fessurazioni profonde, soprattutto in corrispondenza dello strato coprifermo non più aderente alle armature; gli infissi presentano la necessità di manutenzione; la pavimentazione e l'impianto elettrico di illuminazione andrebbero verificati e nel caso sostituiti e/o integrati.

L'appartamento che compone il lotto n° 3, appare ristrutturato da non molto tempo e vi sono state apportate modifiche che, pur avendone migliorato la funzionalità e la qualità estetica e architettonica, non risultano essere state autorizzate da alcun atto amministrativo.

Tali modifiche appaiono comunque facilmente sanabili mediante semplici atti amministrativi, come la CILA in Sanatoria. Anche questa unità immobiliare presenta la necessità di un intervento di manutenzione, infatti presenta macchie di umidità dovute alla presenza di condensa e a evidenti tracce di infiltrazione dal soprastante terrazzo di copertura. In alcuni punti è evidente un distacco dell'intonaco dal supporto murario, soprattutto in prossimità dello strato coprifermo della struttura.

Gli impianti non risultano essere stati certificati e non è disponibile la loro dichiarazione di conformità.

Il terrazzo posto sul retro necessita di manutenzione delle soglie in travertino e delle ringhiere e delle pareti.

Bisognerà intervenire sulle facciate dell'intera palazzina che hanno la necessità di essere ritinteggiate.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificabili con il corpo scala della palazzina e con il terrazzo di copertura, comune a tutte le unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravami sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato con una tipologia edilizia tipica degli anni 1950, costituito da un corpo di fabbrica, servito da un corpo scala interno di distribuzione ai piani superiori a destinazione abitativa, con al piano terra attività commerciali e copertura a terrazzo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli anni '50, con struttura portante in muratura e finiture di tipo economico. Il rivestimento esterno della palazzina, consiste in una zoccolatura in travertino per una altezza di circa 1 metro nella facciata principale e rifinitura con intonaco tinteggiato sul resto delle facciate.

L'altezza interna varia misura ml. 3,05; il solaio è in laterocemento e le tramezzature sono in laterizio forato. L'appartamento ha una superficie netta totale di circa mq. 91,50, oltre circa mq.18 di terrazzo; si compone di un ampio salone, una cucina abitabile, un disimpegno 2 camere da letto e due bagni; dal salone è possibile accedere al terrazzo che si trova sul lato posteriore della palazzina.

La pavimentazione è in monocottura di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC chiaro.

L'impianto elettrico, di cui non è presente la certificazione, è del tipo sfilabile sottotraccia; L'impianto idrico sanitario e quello termico autonomo è servito da una caldaia. In alcuni ambienti è presente un sistema di climatizzazione per il periodo estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato da
risulta essere estranea alla procedura fallimentare.

, che ne detiene una quota pari al 13,33% e che

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 10/03/1990	per 1/1	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Orsini	05/09/1975	87922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	25/09/1975	11244	9752
		Registrazione			
Dal 10/03/1990 al 03/03/2001	per 2/15 B per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 5/15	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/10/2000	19963	13291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2001 al 07/03/2001	per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe	03/03/2001	20802	

		Coppola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/03/2001	4573	3180
		Registrazione			
Dal 07/03/2001 al 29/09/2017	per 1/1	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Giuseppe	07/03/2001	20850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2017 al 03/12/19	per 1/1	SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	29/09/2017	6115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2019	per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 2/15 per 5/15	SENTENZA DICHIARANTE LA INEFFICACIA TOTALE DI ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corte di Appello sede di Roma	03/12/2019	8284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Si precisa che Il bene è pervenuto agli eredi per 2/15, per 2/15, per 2/15 e per 5/15 (deceduta), per atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, trascritto a Latina con RG 19963 e RP 13291 del 20/10/2000 - Data di morte 10/03/1990 Successione testamentaria; a FAVORE di
CONTRO

Si precisa inoltre che il Tribunale di Latina ha dichiarato inefficace la vendita avvenuta in data 03/03/2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20802 e Trascrizione n. 3180.1/2001 in atti dal 07/03/2001, confermata dalla Sentenza n° 7480/2019 del 28/11/2019, RG 7223/2015, Rep. 8284 del 03/12/2019 - Corte Di Appello di Roma, confermata dalla Corte Suprema di Cassazione RG 6854/2020 n° Sezionale 126/2024 R.G. 4284/2024 del 23/02/2024, estendendo gli effetti della inefficacia alla seconda vendita in data 07.03.2001 Pubblico ufficiale Coppola Giuseppe Repertorio n. 20850, Trascrizione n. 3328.1/2001, in atti dal 12/03/2001, di cui ha parimenti dichiarato l'inefficacia; da cui la domanda di Annotazione a Trascrizione RG 17569 e RP 1758 del 05/07/1924 Nullità, richiedente a FAVORE di
., CONTRO

; la domanda di Annotazione a Trascrizione RG 17570 e RP 1759 del 05/07/1924 Nullità, richiedente
, a FAVORE di
CONTRO

Attualmente, a seguito della voltura n. 835.1/2026, eseguita dal sottoscritto CTU nel corso della presente procedura peritale, in ottemperanza della sentenza di nullità (annotazione r.p.1758/24) - Pratica n. LT0003996 in atti dal 15/01/2026, la proprietà attuale del bene risulta corrispondere ai cointestatari
per 2/15, per 2/15, per 2/15 (deceduto), per 2/15,
per 2/15 e per 5/15 (deceduta).

Si segnala in ultimo che non si è ancora proceduto a effettuare le denunce di successione relative alla morte di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 26/04/2001
Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1
Importo: € 902.336,03
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 902.335,99
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 26/04/2001
Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1239.

Quota: 13/15
Importo: € 438.988,36
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 435.841,19

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Latina il 06/04/2001
Reg. gen. 7214 - Reg. part. 5028
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a LATINA il 02/08/2001
Reg. gen. 17224 - Reg. part. 12075
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a LATINA il 31/12/2002
Reg. gen. 31843 - Reg. part. 22005
A favore di

Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Per la cancellazione di questa formalità, sarà necessaria una spesa così composta: Imposta ipotecaria: € 200 Imposta di bollo: € 59 Tassa ipotecaria: € 35 per un totale di € 294

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Latina, il sottoscritto CTU ha potuto determinare che l'onere di cancellazione consiste nell'eseguire n° 2 formalità e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e, per ogni annotamento si dovranno:

1) Ipoteca Legale Reg. gen. 8676 Reg. part. 1238 del 26/04/2001; imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di aggiudicazione + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35;

2) Ipoteca Giudiziale Reg. gen. 8676 Reg. part. 1239 del 26/04/2001; imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del valore del debito originario (€ 2.194) + imposta di bollo €59 + tassa ipotecaria €35;

Oltre queste due formalità dovranno anche essere cancellate le 3 Domande Giudiziali per un importo complessivo di € 882,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui trattasi ricade nella Zona "R" Comprensorio "R0" (ridimensionamento viario ed edilizio), nella quale è possibile intervenire esclusivamente mediante piani esecutivi, particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Nel comprensorio "R0", il P.P.E. non è operativo, pertanto in esso vige la norma prevista dal P.R.G. che all'art. 3 co. 6 specifica quanto segue: "La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68".

L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini".

Vincolo Sismico: l'area è dichiarata sismica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nel corso delle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Latina si sono rinvenuti i titoli edilizi attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, che è stato edificato in virtù della Autorizzazione prot. n° 15099 del 13/09/1949, rilasciata alla ditta

In data 28/01/1950 con protocollo n° 916 è stata autorizzata la Variante per la sopraelevazione del fabbricato, rilasciata alla ditta

Il 20/11/1956 viene autorizzata l'Abitabilità con protocollo n° 35993 alla ditta

Tuttavia, essendo stata nel corso degli anni soggetta a modifiche eseguite tra l'altro senza le necessarie autorizzazioni, l'agibilità rilasciata in origine nel 1956, si ritiene non essere più valida e che occorra una nuova agibilità riguardo lo stato attuale dell'immobile.

Non risulta infine alcun atto amministrativo che riguardi i lavori di trasformazione dell'unità immobiliare originaria, che risultano quindi essere stati eseguiti in assenza di autorizzazione e in difformità dalla concessione edilizia originaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è in possesso di informazioni in merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni.

Nel caso, gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non dovessero risultare pagate.

I beni acquisiti al fallimento 45/2002 , per estensione ai soci
e al fallimento 136/2002 per
estensione al socio , sono ben distinti e separati tra loro, sia catastalmente che di fatto.

Appare quindi possibile procedere alla formazione di 3 lotti così distinti:

Il 1° **Lotto** è composto dalla unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di via C. Battisti n° 21/23;

Il 2° **Lotto** è composto dalla unità residenziale posta al 1° piano di via C. Battisti n° 19;

Il 3° **Lotto** è composto dalla unità residenziale posta al 2° piano di via C. Battisti n° 19.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra
Unità immobiliare con destinazione negozio situata nella centralissima via C. Battisti n° 21/23, distinta in Catasto al F. 143 p.lle 7 sub 19 e 11 sub 1, categoria C/1. Risulta composto da un ambiente al piano terra sul fronte strada, collegato ad altro ambiente sul retro, molto ampio e sviluppato a tutta altezza nella zona centrale, con due piani soppalcati che si affacciano sulla zona centrale.
Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 143, Part. 7 sub 19 e p.lla 11 sub 1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e sua facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza o meno di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, 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 e tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

La determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame, tenendo conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", oltre a quanto emerso da indagini presso agenzie immobiliari della zona.

Sulla base di quanto sopra, si ritiene equa la stima di € 2.800,00/mq. che, moltiplicato la superficie ragguagliata complessiva determina il valore di stima dell'immobile: € 2.800,000 x mq. 633,35 = € 1.773.380,00.

Tuttavia, a causa della necessità di eseguire necessari e importanti interventi di manutenzione, meglio illustrati nel paragrafo sullo stato conservativo dell'immobile, bisogna considerare un parametro riduttivo del 20%, che porta la valutazione a un valore complessivo dell'immobile di € 1.418.704,00.

In ultimo dovrà essere considerata la necessità di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Per la presentazione della CILA in Sanatoria si prevede una spesa di circa € 9.000 comprensive di oblazioni e spese tecniche.

Si può quindi determinare il valore finale dell'immobile che sarà pari a: € 1.418.704,00 - € 9.000,00 = € 1.409.704,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO

Identificativo Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima iniziale	Valore deprezzato e stima finale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra	633,35 mq	2.800 €/mq	€ 1.773.380,00	€ 1.409.704,00	13/15	€ 1.221.743,46
Valore a base d'asta						€ 1.221.743,46

Valore finale di stima da porre a base d'asta: € 1.221.743,46

In ordine alle unità immobiliari in comproprietà indivisa e acquisite alla massa attiva delle due procedure fallimentari, il valore a base d'asta potrà essere così ripartito:

- Quota indivisa 11/15 - Fallimento 45/2002** . dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
 $€ 1.409.704,00 \times 11/15 = € 1.033.782,94$
- Quota indivisa 2/15** Fallimento 136/2002 della dichiarato con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio
 $€ 1.409.704,00 \times 2/15 = € 187.960,53$

Riguardo la proprietà di , unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita e non interessata dalle procedure fallimentari, la quota a lei spettante, che non sarà interessata dalla vendita all'incanto, è pari a:

- Quota indivisa residua 2/15** di proprietà : $€ 1.409.704,00 \times 2/15 = € 187.960,53$

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 1°.

Appartamento situato nella centralissima via C. Battisti, posto al 1° piano di una palazzina a 2 piani con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori unità abitative. Distinto in Catasto al Foglio 143 particella 7 sub 28. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto, locale relax/multiuso, terrazzo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/15).

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e sua facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza o meno di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, 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 e tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

La determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame, tenendo conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", oltre a quanto emerso da indagini presso agenzie immobiliari della zona.

Sulla base di quanto sopra, si ritiene quindi equa la stima di € 1.650,00/mq. che, moltiplicato la superficie complessiva determina il valore di stima dell'immobile: € 1.650 x mq. 155,85 = € 257.152,50.

Tuttavia bisogna considerare un deprezzamento a causa della necessità di eseguire necessari interventi di manutenzione, sia sulle parti comuni (corpo scala e facciate esterne), sia all'interno dell'appartamento, meglio illustrati nel paragrafo sullo stato conservativo dell'immobile.

Per quanto sopra riportato, bisogna considerare un parametro riduttivo del 15%, che porta la valutazione complessiva dell'immobile a € 218.579,62.

Ulteriore detrazione andrà considerata per la necessità di regolarizzare dell'immobile sotto il profilo urbanistico e di regolarità edilizia. Per la presentazione della CILA in Sanatoria si prevede una spesa di circa € 9.000,00 comprensive di oblazioni e spese tecniche. Si può quindi determinare il valore finale dell'immobile che sarà pari a: € 218.579,62 - € 9.000,00 = **€ 209.579,62**

SCHEMA RIASSUNTIVO

Identificativo Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima iniziale	Valore deprezzato di stima finale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – appartamento a Latina, Via Cesare Battisti n° 19, piano primo	185,55 mq	1.650 €/mq	€ 257.152,50	€ 209.579,62	13/15	€ 181.635,67
Valore a base d'asta						€ 181.635,67

Valore finale di stima da porre a base d'asta: € 181.635,67

In ordine alle unità immobiliari in comproprietà indivisa e acquisite alla massa attiva delle due procedure fallimentari, il valore a base d'asta potrà essere così ripartito:

- **Quota indivisa 11/15** - Fallimento 45/2002 della dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
 $\text{€ } 209.579,62 \times 11/15 = \text{€ } 153.691,72$
- **Quota indivisa 2/15** Fallimento 136/2002 della dichiarato con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio
: $\text{€ } 209.579,62 \times 2/15 = \text{€ } 27.943,95$

Riguardo la proprietà di, unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita e non interessata dalle procedure fallimentari, la quota a lei spettante che non sarà interessata dalla vendita all'incanto è pari a:

- **Quota indivisa residua 2/15** di proprietà : $\text{€ } 209.579,62 \times 2/15 = \text{€ } 27.943,95$

Valore locativo dell'immobile

Volendo infine determinare il valore locativo della unità immobiliare in questione, si ritiene di dover applicare alla superficie netta ragguagliata, pari a mq. 116,55, il valore desunto dal mercato immobiliare pari ad € 7,10/mq. che porta a un **valore locativo mensile pari a € 5,30 x mq. 116,55 = € 617,72.**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°

Appartamento posto al 2° piano di una palazzina a 2 piani situata nella centralissima via C. Battisti al n° 19. L'unità abitativa si è formata dalla unificazione di 2 unità abitative, distinte da due differenti riferimenti catastali, ed esattamente la particella 7 sub 16 e la p.lla 7 sub 17 del foglio 143, particelle ora soppresse che hanno dato origine all'attuale particella 7 sub 29. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto e un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/15)

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e sua facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza o meno di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, 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 e tenendo altresì conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

La determinazione del valore viene effettuata attribuendo ai suddetti elementi della consistenza, valori unitari desunti direttamente dal mercato locale con riferimento a immobili della zona aventi caratteristiche consimili a quello in esame, tenendo conto delle quotazioni riportate dalla "Agenzia delle Entrate - OMI", oltre a quanto emerso da indagini presso agenzie immobiliari della zona.

Sulla base di quanto sopra, si ritiene quindi equa la stima di € 1.650,00/mq. che, moltiplicato la superficie complessiva determina il valore di stima dell'immobile: € 1.650 x mq. 145,45 = € 239.992,50.

Tuttavia bisogna considerare un deprezzamento a causa della necessità di eseguire necessari interventi di manutenzione, sia sulle parti comuni (corpo scala e facciate esterne), sia all'interno dell'appartamento, meglio illustrati nel paragrafo sullo stato conservativo dell'immobile. Per quanto detto bisogna considerare un parametro riduttivo del 15%, che porta la valutazione complessiva dell'immobile di € 203.993,62

In ultimo dovrà essere considerata la necessità di regolarizzare l'immobile sotto il profilo della regolarità edilizia. Per la presentazione della CILA in Sanatoria, si prevede una spesa di circa € 9.000 comprensive di oblazioni e spese tecniche.

Si può quindi determinare il valore finale dell'immobile che sarà pari a: € 203.993,62 - € 9.000,00 = € **194.993,62**.

SCHEMA RIASSUNTIVO

Identificativo Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima iniziale	Valore deprezzato di stima finale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°	145,45 mq	1.650 €/mq	€ 239.992,50	€ 194.993,62	13/15	€ 168.994,47
Valore a base d'asta						€ 168.994,47

Valore finale di stima da porre a base d'asta: € 168.994,47

In ordine alle unità immobiliari in comproprietà indivisa e acquisite alla massa attiva delle due procedure fallimentari, il valore a base d'asta potrà essere così ripartito:

- **Quota indivisa 11/15** - Fallimento 45/2002 della dichiarato con sentenza n. 56 del 07/03/2002, estesa anche ai soci illimitatamente responsabili
: € 194.993,62 x 11/15 = € **142.995,32**
- **Quota indivisa 2/15** Fallimento 136/2002 della dichiarato con sentenza del Tribunale di Latina del 20/05/2004, e successivamente esteso anche al socio
: € 194.993,62 x 2/15 = € **25.999,15**

Riguardo la proprietà di unica componente del nucleo familiare non dichiarata fallita e non interessata dalle procedure fallimentari, la quota a lei spettante che non sarà interessata dalla vendita all'incanto è pari a:

- **Quota indivisa residua 2/15** di proprietà : € 194.933,62 x 2/15 = € **25.999,15**

Valore locativo dell'immobile

Volendo infine determinare il valore locativo della unità immobiliare in questione, si ritiene di dover applicare alla superficie netta ragguagliata, pari a mq. 98,10, il valore desunto dal mercato immobiliare pari ad € 7,10/mq. che porta a un **valore locativo mensile pari a € 5,30 x mq. 98,10 = € 519,93**

I beni acquisiti all'attivo della procedura fallimentare n. 45/2002 - Fallimento sono pervenuti alla procedura in forza delle seguenti sentenze:

- 1) Sentenza n. 538/2015 emessa e depositata dal Tribunale di Latina in data 27/02/2015 con la quale in accoglimento della domanda di revocatoria ex art 67 1 comma L.F. proposta dalla Curatela- dichiarava l'inefficacia dell'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Coppola di Latina del 03/03/2001 (rep. n. 20802, racc. n. 6550), con il quale i sigg. vendevano gli immobili sopra indicati alla società dell'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Coppola di Latina del 07/03/2001 (rep. n. 20850, racc. n. 6579), con il quale la società rivendeva i medesimi beni alla società - e condannava le società convenute alla restituzione di detti immobili in favore della Curatela;
- 2) Sentenza n. 7480/2019 emessa e pubblicata dalla Corte di Appello di Roma il 28/11/2019 che dichiarava la nullità dei suddetti atti e confermava nel resto la sentenza di 1° grado; sentenze divenute definitive per effetto del decreto n. 6854/2020 R.G. (racc. 4824/2024) emesso dalla Corte di Cassazione e pubblicato in data 23/02/2024 che ha dichiarato estinto il relativo giudizio.

A seguito delle pronunce sopra citate, veniva trascritta a margine degli atti sopra richiamati l'annotazione di nullità derivante dalla sentenza n.7480/2019 della Corte di Appello di Roma rep. n. 8284/2019 del 03/12/2019 contro (R.G. 17569 - R.P. 1758 del 05/07/2024) e contro (R.G. 17570 - R.P. 1759 del 05/07/2024), dando così pubblica evidenza della dichiarazione di inefficacia e di nullità delle due compravendite del marzo 2001.

Su richiesta delle curatele si è provveduto alla variazione catastale per allineare la proprietà agli effettivi intestatari e aggiornare le planimetrie catastali degli stessi immobili, in quanto non corrispondenti allo stato dei luoghi.

Tale variazione catastale si è resa necessaria per consentire la trasferibilità dei beni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Il C.T.U.
Arch. Sannino Ciro

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra
Unità immobiliare con destinazione negozio situata nella centralissima via C. Battisti n° 21/23, distinta in Catasto al F. 143 p.lle 7 e 11 sub 19 e 1, categoria C/1. Risulta composto da un ambiente al piano terra sul fronte strada, collegato ad altro ambiente sul retro, molto ampio e sviluppato a tutta altezza nella zona centrale, con due piani soppalcati che si affacciano sulla zona centrale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 -11, Sub. 19-1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/15)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricade nella "Zona R" di PRG, comprensorio "R/0", del P.R.G. vigente del Comune di Latina. La variante all'art. 3 del P.R.G. del Comune di Latina, al co. 6 specifica che l'individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati costruiti, con licenza edilizia o concessione, anteriormente alla data del 25/03/1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68. L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini". Vincolo Sismico L'area è dichiarata simica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

Prezzo base d'asta: € 1.221.743,46

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 1°
Appartamento situato nella centralissima via C. Battisti, posto al 1° piano di una palazzina a 2 piani con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori unità abitative. Distinto in Catasto al Foglio 143 particella 7 subalterno 28. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto, locale relax/multiuso, terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 sub 28, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/15)
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi ricade nella Zona "R" Comprensorio "R0" (ridimensionamento viario ed edilizio), nella quale è possibile intervenire esclusivamente mediante piani esecutivi, particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Nel comprensorio "R0", il P.P.E. non è operativo, pertanto in esso vige la norma prevista dal P.R.G. che all'art. 3 co. 6 specifica quanto segue: "La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68". L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini". Vincolo Sismico L'area è dichiarata simica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

Prezzo base d'asta: € 181.635,67

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°
Appartamento posto al 2° piano di una palazzina a 2 piani situata nella centralissima via C. Battisti al n° 19. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto e un terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7, sub 29, Zc. 1, Categoria A/3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/15)
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi ricade nella Zona "R" Comprensorio "R0" (ridimensionamento viario ed edilizio), nella quale è possibile intervenire esclusivamente mediante piani esecutivi, particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Nel comprensorio "R0", il P.P.E. non è operativo, pertanto in esso vige la norma prevista dal P.R.G. che all'art. 3 co. 6 specifica quanto segue: "La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68". Vincolo Paesaggistico R.L. L'area urbana ove ricade il fabbricato oggetto di stima, è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini", è quindi sottoposto a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 168.994,47

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.221.743,46

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	13/15
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 -11, Sub. 19-1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato	Sup.Lorda Sup.Netta	633,35 mq 537,55mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta vuoto e non occupato, presenta la necessità di alcuni interventi di manutenzione, tipici degli immobili non occupati da tempo. Alcuni vetri delle finestre a nastro ai piani superiori sono da sostituire ed è da verificare la tenuta alle infiltrazioni degli infissi della copertura/lucernaio e delle finestre. La pavimentazione dei soppalchi, così come i gradini delle scale, realizzati con assi di legno montate su orditura e struttura in acciaio, deve essere verificata per testarne la resistenza e la stabilità; il legno ha necessità di essere trattato ed eventualmente verniciato. Tutte le superfici verticali delle murature e della struttura in acciaio, devono essere trattate e verniciate. I rivestimenti in cartongesso vanno anch'essi verificati e sostituiti nelle parti deteriorate. Al piano terra la muratura portante necessita di un intervento di deumidificazione a causa di evidenti e diffuse tracce di umidità da risalita. L'impianto elettrico deve essere revisionato in quanto, allo stato attuale, non è possibile garantirne l'efficienza e la rispondenza ai requisiti di legge e di sicurezza. Deve essere verificata la possibilità di ripristinare il servizio igienico (wc) di cui il locale è privo. Si evidenzia inoltre che i locali adibiti a esposizione e/o vendita, come negozi con superficie lorda superiore a 400 mq., inclusi spazi di servizio e depositi, sono soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco. L'unità immobiliare in questione rientra dunque in questa tipologia e sarà necessario seguire le indicazioni dettate dalla normativa antincendio e da quanto sarà prescritto dal comando provinciale dei V.V.F. di Latina. Occorre realizzare un impianto termico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; risulta necessario anche realizzare un buon sistema di areazione e ventilazione meccanica.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione negozio situata nella centralissima via C. Battisti n° 21/23, distinta in Catasto al F. 143 p.lle 7 e 11 sub 19 e 1, categoria C/1. Risulta composto da un ambiente al piano terra sul fronte strada, collegato ad altro ambiente sul retro, molto ampio e sviluppato a tutta altezza nella zona centrale, con due piani soppalcati che si affacciano sulla zona centrale.		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento

Ubicazione:	Latina - via Cesare Battisti n° 19, scala n° 19, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	13/15
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 sub 28, Zc. 1, Categoria A3	Sup. Lorda Sup. Netta	155,85 mq 116,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova al primo piano della palazzina in via Cesare Battisti n° 19 a Latina. L'appartamento, distinto in catasto al F. 143 p.la 7 sub 28, è servito dal corpo scala interno, che serve anche l'appartamento posto al piano superiore (anch'esso acquisito al Fallimento e distinto in catasto al F.143 p.la 7 sub 29) oltre ad altre unità immobiliari estranee alla procedura. La palazzina non è servita da ascensore; il corpo scala si trova in cattive condizioni di manutenzione: la tinteggiatura si è completamente deteriorata e scolorita; in molti punti l'intonaco appare deteriorato e non coeso con la muratura sottostante e appare completamente da sostituire con un adeguato strato di intonaco nuovo; in più punti la muratura presenta fessurazioni profonde, causate anche dallo strato copriferro non più aderente alle armature; gli infissi presentano la necessità di manutenzione; la pavimentazione e l'impianto elettrico di illuminazione andrebbero verificati e nel caso sostituiti e/o integrati. L'appartamento che compone il lotto n° 2, appare ristrutturato da non molto tempo e vi sono state apportate modifiche che, pur avendone migliorato la funzionalità e la qualità estetica e architettonica, non risultano essere state autorizzate da alcun atto amministrativo. Tra le trasformazioni effettuate, risulta la chiusura parziale del terrazzo posteriore, dove sono state ricavate alcune stanze che vengono utilizzate come stanze pluriuso e di servizio. Questa modifica ha comportato un aumento di Superficie utile con conseguente aumento della volumetria, che appare difficile poter regolarizzare o sanare. Anche questa unità immobiliare presenta la necessità di un intervento di manutenzione. La parte ampliata attraverso la chiusura del terrazzo, presenta un problema di condensa e di umidità causa del deteriorarsi dell'intonaco e della presenza di muffa sulle pareti e sul soffitto. Nelle stanze interne, alcuni punti presentano tracce di condensa e un principio di distacco dell'intonaco, soprattutto in prossimità dello strato copriferro della struttura. Gli impianti non risultano essere stati certificati e non è disponibile la loro dichiarazione di conformità. Bisognerà intervenire sulle facciate dell'intera palazzina che hanno la necessità di essere ritinteggiate.		
Descrizione:	Appartamento situato nella centralissima via C. Battisti, posto al 1° piano di una palazzina a 2 piani con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori unità abitative. Distinto in Catasto al Foglio 143 particelle 7 sub 28. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto, locale relax/multiuso, terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.994,47**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Latina - via Cesare Battisti n° 19, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A/3	Sup. lorda Sup. netta	145,45 mq 98,10 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova al secondo piano della palazzina in via Cesare Battisti n° 19 a Latina. L'appartamento è costituito dall'unione di due particelle originarie. La palazzina non è dotata di ascensore e gli appartamenti sono serviti dal corpo scala interno, che serve anche l'appartamento posto al piano primo, anch'esso acquisito al Fallimento. È distinto in catasto al F.143 p.lla 7 sub 29. Il corpo scala si trova in cattive condizioni di manutenzione: la tinteggiatura si è completamente deteriorata e scolorita; in molti punti l'intonaco appare deteriorato, non coeso e distaccato dalla muratura sottostante e sarebbe opportuno sostituirlo con un adeguato strato di intonaco nuovo; in più punti la muratura presenta fessurazioni profonde, soprattutto in corrispondenza dello strato copriferrò non più aderente alle armature; gli infissi presentano la necessità di manutenzione; la pavimentazione e l'impianto elettrico di illuminazione andrebbero verificati e nel caso sostituiti e/o integrati. L'appartamento che compone il lotto n° 3, appare ristrutturato da non molto tempo e vi sono state apportate modifiche che, pur avendone migliorato la funzionalità e la qualità estetica e architettonica, non risultano essere state autorizzate da alcun atto amministrativo. Tali modifiche appaiono comunque facilmente sanabili mediante semplici atti amministrativi, come la CILA in Sanatoria. Anche questa unità immobiliare presenta la necessità di un intervento di manutenzione, infatti presenta macchie di umidità dovute alla presenza di condensa e a evidenti tracce di infiltrazione dal soprastante terrazzo di copertura. In alcuni punti è evidente un distacco dello dell'intonaco dal supporto murario, soprattutto in prossimità dello strato copriferrò della struttura. Gli impianti non risultano essere stati certificati e non è disponibile la loro dichiarazione di conformità. Il terrazzo posto sul retro necessita di manutenzione delle soglie in travertino e delle ringhiere e delle pareti. Bisognerà intervenire sulle facciate dell'intera palazzina che hanno la necessità di essere ritinteggiate.		
Descrizione:	Appartamento posto al 2° piano di una palazzina a 2 piani situata nella centralissima via C. Battisti al n° 19. L'unità abitativa si è formata dalla unificazione di 2 unità abitative ed è distinta in catasto al F 143 particella 7 sub 29. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto e un terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LATINA - VIA CESARE BATTISTI N° 21/23, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1239

Quota: 13/15

Importo: € 438.988,36

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 435.841,19

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1238

Quota: 1/1

Importo: € 902.336,03

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 902.335,99

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA - VIA CESARE BATTISTI N° 19, SCALA N° 19, PIANO 1°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1239

Quota: 13/15

Importo: € 438.988,36

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 435.841,19

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1238

Quota: 1/1

Importo: € 902.336,03
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 902.335,99

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA - VIA CESARE BATTISTI N° 19, PIANO 2°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1239

Quota: 13/15

Importo: € 438.988,36

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 435.841,19

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 26/04/2001

Reg. gen. 8676 - Reg. part. 1238

Quota: 1/1

Importo: € 902.336,03

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 902.335,99