

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 75/2018
XXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELEGATO : DOTT.SSA LINDA VACCARELLA
CURATORE: DOTT.SSA CARMELA MANGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Latina, 22 febbraio 2019

IL C.T.U.

Arch. Emanuele SPAGNI



INDICE

Premessa	pag. 04
Aggiornamento delle Visure catastali	pag. 07
Descrizione dei beni (Comproprietario Garolla Giancarlo)	pag. 08
Descrizione dei beni (Comproprietario Garolla Gianni)	pag. 10
Formazione dei lotti	pag. 13
LOTTO 1:	
Titolarità	pag. 15
Confini	pag. 15
Consistenza degli immobili e descrizione	pag. 16
Cronistoria dati catastali	pag. 21
Dati catastali	pag. 23
Patti	pag. 24
Precisazioni	pag. 25
Stato conservativo degli immobili	pag. 25
Parti comuni	pag. 26
Servitù	pag. 26
Caratteristiche costruttive	pag. 26
Stato di occupazione	pag. 27
Provenienze ventennali	pag. 27
Formalità pregiudizievoli	pag. 35
Normativa Urbanistica	pag. 38
Regolarità Edilizia	pag. 45
Vincoli od oneri condominiali	pag. 47
LOTTO 2	
Titolarità	pag. 47
Confini	pag. 48
Consistenza degli immobili e descrizione	pag. 49
Cronistoria dati catastali	pag. 57
Dati catastali	pag. 60



Patti	pag. 64
Precisazioni	pag. 64
Stato conservativo degli immobili	pag. 65
Parti comuni	pag. 65
Servitù	pag. 65
Caratteristiche costruttive	pag. 66
Stato di occupazione	pag. 67
Provenienze ventennali	pag. 70
Formalità pregiudizievoli	pag. 78
Normativa Urbanistica	pag. 80
Regolarità Edilizia	pag. 88
Vincoli od oneri condominiali	pag. 92
STIMA DEI LOTTI:	pag. 92
Lotto 1	pag. 93
Lotto 2	pag. 98

ALLEGATI

Allegati comuni ai due lotti

- N° 1 - Verbale di sopralluogo
- N° 2 - Nota trascrizione atto a rogito del notaio Pierantoni rep. n. 13492 del 23.07.1974
- N° 3 - Nota trascrizione del 14.10.1988 R.P. n. 12299 - Successione de cuius XXXXX
- N° 4 - Nota trascrizione atto a rogito del notaio De Carolis rep. n. 15199 del 20.02.1992
- N° 5 - Atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio De Carolis rep. n. 18508 del
08.02.1995
- N° 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni
- N° 7 - Elenco sintetico delle formalità
- N° 8 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- N° 9 – “Modello 09 - Condono Comune di Latina” - Schema di Atto d’Obbligo ex art. 58
L.R. 38/99 e ss.mm.ii. per vincolo permanente dei terreni al servizio degli immobili
oggetto di sanatoria edilizia
- N°10 – Ortofoto con evidenziato il Lotto 1 e il Lotto 2



Allegati Lotto 1

N°11 - Estratto di mappa - Foglio 108 part. 250 – part. 164 – part. 169

N°12 - Visure storiche aggiornate

N°13 - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

N°14 - Rilievo degli immobili

N°15 - Istanza condono edilizio pratica n° 2906 del 20.03.1986 ed elaborati tecnici

N°16 - Documentazione fotografica

Allegati Lotto 2

N°17 - Estratto di mappa - Foglio 108 part. 260 – part. 265 – part. 163 – part. 166

N°18- Domande di Volture presentate all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina
- Territorio – Servizi Catastali per rettificare le quote di proprietà degli immobili erroneamente riportate in visura e a seguito dei decessi degli usufruttuari

N°19 - Visure storiche aggiornate a seguito delle domande di voltura presentate dal CTU

N°20 - Planimetrie catastali

N°21 - Rilievo degli immobili

N°22 - Istanza condono edilizio pratica n° 2905 del 20.03.1986 ed elaborati tecnici

N°23 – Contratto di affitto fondo rustico del 04.01.2017

N°24 - Documentazione fotografica

PREMESSA

In data 30 ottobre 2018 il Curatore della Procedura Fallimentare n° 75/2018, dott.ssa Carmela Mangano, formalizzava al sottoscritto arch. Emanuele Spagni la nomina di perito – estimatore dei beni immobili acquisiti al fallimento in oggetto.

Venivano formulati i seguenti quesiti: *“il lavoro peritale dovrà accertare ed individuare esattamente i beni immobili di proprietà della società fallita con l’indicazione dei lotti da vendere. Per ciascun lotto il perito dovrà :*

- 1. descrivere dettagliatamente gli immobili acquisiti alla massa e precisare la provenienza dei beni alla fallita;*
- 2. indicare anche i confini ed i dati catastali nonché la completezza della documentazione ex art. 567;*
- 3. descrivere dettagliatamente, in ordine di successione cronologica, tutte le iscrizioni e*



trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento nonché quantificare gli oneri di cancellazione delle formalità annotate a carico dell'acquirente;

4. provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – edilizio ed in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi in materia nonché alla quantificazione degli oneri e delle spese da sostenere per la sanatoria;

5. attestare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

6. fornire la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici ed il valore al mq.;

7. indicare lo stato di possesso dell'immobile precisando se occupato da terzi ed a che titolo;

8. presentare la perizia in formato cartaceo sia su supporti informatici (e segnatamente in formato Word e Pdf) nonché di una copia privacy in formato pdf;

9. estrarre reperto fotografico dello stato dei luoghi comprensivo degli interni

10. procurare ed allegare tutta la documentazione specificatamente necessaria”.

I beni immobili acquisiti alla Massa dei Creditori di proprietà della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili, a seguito della Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep. 78/2018 del 25/09/2018 rep. 78/2018, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 15/11/2018 al R.P. n. 18438, sono i seguenti:

Immobili di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX per le seguenti quote e diritti:

17/30 in piena proprietà;

4/30 in nuda proprietà, con usufrutto in favore della madre XXXXXXXXXXXX;

Catasto Fabbricati del Comune di Latina

N.C.E.U Foglio 108 particella 250 sub. 1, Categoria Catastale A/7, classe 1, consistenza 11 vani, Superficie catastale totale: mq. 289 – escluse aree scoperte: mq. 278 , rendita euro 738,53, piano T -1 - 2;

N.C.E.U Foglio 108 particella 250 sub. 2, unità collabenti, piano terra;

Catasto Terreni del Comune di Latina

N.C.T. foglio 108 particella 164, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq. 15.000, Reddito Dominicale euro 260,29, Reddito Agrario euro 116,20;

N.C.T. foglio 108 particella 169, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq. 2.466, Reddito



Dominicale euro 42,79, Reddito Agrario euro 19,10.

Immobili di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX per le seguenti quote e diritti:

5/6 in piena proprietà;

Catasto Fabbricati del Comune di Latina

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 1, Categoria Catastale A/7, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: mq. 126 – escluse aree scoperte: mq. 120, rendita euro 335,70, piano T;

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 2, Categoria Catastale A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale: mq. 204 – escluse aree scoperte: mq. 202, rendita euro 503,55, piano 1 – 2;

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 3, Categoria Catastale A/7, classe 1, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale: mq. 132 – escluse aree scoperte: mq. 123, rendita euro 402,84, piano T;

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 4, Categoria Catastale C/2, classe 1, consistenza mq. 166, Superficie catastale totale: mq. 187, rendita euro 128,60, piano T;

N.C.E.U Foglio 108 particella 265, Categoria Catastale C/2, classe 1, consistenza mq. 20, Superficie catastale totale: mq. 82, rendita euro 15,49, piano T;

Catasto Terreni del Comune di Latina

N.C.T. foglio 108 particella 163, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq. 19.205, Reddito Dominicale euro 333,26, Reddito Agrario euro 148,78;

N.C.T. foglio 108 particella 166, seminativo irriguo, classe 1, superficie mq. 11.966, Reddito Dominicale euro 207,65, Reddito Agrario euro 92,70.

In data 5 dicembre 2018, il sottoscritto CTU, unitamente al curatore fallimentare, si recava presso gli immobili facenti parte della massa fallimentare per dare inizio alle operazioni peritali (allegato n° 1 – verbale di sopralluogo).

Era presente la sig.ra XXXXXX, coniuge del sig. XXXXXXXXXXX, e il sig. XXXXXXXX, che hanno permesso al CTU di visionare gli immobili, effettuare misurazioni e scattare alcune fotografie.

In data 18 dicembre 2018 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina per visionare i fascicoli edilizi.



AGGIORNAMENTO DELLE VISURE CATASTALI

Le visure catastali effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina hanno accertato, per quanto riguarda gli immobili di cui è comproprietario XXXXXXXX, una errata indicazione delle quote di proprietà rispetto a quanto riportato nell’atto di divisione a rogito del notaio De Carolis, rep. n° 18.505 del 08.02.1995.

Infatti, le visure catastali degli immobili facenti parte della massa fallimentare di cui è comproprietario XXXX, riportavano le seguenti intestazioni con le rispettive quote di proprietà:

XXXXXXX – Nuda proprietà per ½

XXXXXXX – Usufrutto per 1/1, dopo di sé usufrutto a XXXXXXXXX

XXXXXXX – Nuda proprietà per ½

A seguito di richiesta effettuata presso l’Ufficio di Stato Civile – Servizi Demografici del Comune di Latina il sottoscritto C.T.U. accertava, inoltre, il decesso della XXXXXXXXXXXX, moglie di XXXXXXXX, avvenuto in data 31.10.2001.

Si è provveduto, pertanto, a presentare all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina le seguenti Domande di Voltura per rettificare le quote di proprietà sopra citate:

- Domanda di Voltura prot. n° 6896, del 28 gennaio 2019, con la quale venivano attribuite le giuste quote di proprietà agli intestati per quanto riguarda gli immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Latina (allegato n° 18a);
- Domanda di Voltura prot. n° 6900, del 28 gennaio 2019, con la quale venivano attribuite le giuste quote di proprietà agli intestati per quanto riguarda i terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Latina (allegato 18b);
- Domanda di Voltura prot. n° 6898, del 28 gennaio 2019, con la quale, a seguito del decesso della XXXXXXXXXXXX, avvenuto in data 31.10.2001, veniva effettuata la riunione di usufrutto a favore di XXXXXXXX per quanto riguarda l’immobile censito nel NCEU del Comune di Latina al foglio 108 particella 265 (allegato n° 18c).

Pertanto, a seguito di tali rettifiche, tutti i beni di cui è comproprietario XXXXXXXX risultavano così intestati con le corrette rispettive quote di proprietà:

XXXXXX piena proprietà per la quota di 9/54;

XXXXXX piena proprietà per la quota di 9/54;



XXXXX nuda proprietà per la quota di 36/54;

XXXXX usufruttuario per la quota di 36/54;

In data 14 febbraio 2019, il curatore del Fallimento, Dott.ssa Carmela Mangano, tramite PEC, comunicava al sottoscritto il decesso del sig. XXXXXXXXX usufruttuario, per la quota di 36/54, dei beni di cui è comproprietario XXXXXXXXX, facenti parte della massa fallimentare.

Il CTU ha accertato presso l'Ufficio di Stato Civile – Servizi Demografici del Comune di Latina che il sig. XXXXX è deceduto in data 5 febbraio 2019.

Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare, presso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina, le “Domande di Voltura” al fine di aggiornare le visure catastali a seguito della riunione di usufrutto a favore del figlio XXXXX:

- Domanda di Voltura prot. n° 12663 del 19 febbraio 2019 relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Latina (allegato 18d);
- Domanda di Voltura prot. n° 12665 del 28 gennaio 2019 relativamente agli immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Latina (allegato 18e);

Pertanto, a seguito del decesso del sig. XXXXXXXXX, tutti i beni di cui è comproprietario XXXXXXXXX risultano così intestati con le rispettive quote di proprietà:

XXXXX piena proprietà per la quota di 5/6;

XXXXX piena proprietà per la quota di 1/6;

DESCRIZIONE DEI BENI - PROPRIETARIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PER LA QUOTA DI 17/30 IN PIENA PROPRIETÀ' E DI 4/30 IN NUDA PROPRIETÀ', CON USUFRUTTO IN FAVORE DELLA MADRE XXXXXXXXX

Bene N° 1 – Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 250 sub 1

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un edificio, da cielo a terra, costituito da un appartamento per civile abitazione distribuito su tre piani e corte pertinenziale della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.160.

L'immobile è sito nel Comune di Latina, Strada Uccellara n° 24 .

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 250 sub 1.

La corte pertinenziale, bene comune non censibile ai sub 1 e 2, è censita nel NCEU del



Comune di Latina al Foglio 108 part. 250 sub 3.

L'abitazione originaria, costituita da un edificio ad un piano fuori terra, è stata realizzata antecedentemente al 1 settembre 1967; nell'anno 1977, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, l'abitazione è stata oggetto di ampliamenti e la realizzazione di due ulteriori piani (piano primo e piano mansarda).

Per dette opere è stata presentata, ai sensi della legge 47/85, in data 20.03.1986, dalla Sig.ra XXXXX, istanza di condono, prot. n° 016975 del 02.04.1986, pratica n° 2906.

Bene N° 2 - Magazzini - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 250 sub 2

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un manufatto composto da locali magazzino e tettoia posti in prossimità dell'edificio di cui sopra censito al Foglio 108 part. 250 sub 1.

L'immobile è sito nel Comune di Latina, Strada Uccellara n° 24.

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 250 sub 2.

La corte pertinenziale, bene comune non censibile ai sub 1 e 2, è censita nel NCEU al Foglio 108 part. 250 sub 3.

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Bene N° 3 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 164

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 15.000.

Risulta censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 164.

Bene N° 4 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 169

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 2.466.

Il terreno risulta censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 169.

Il terreno, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria degli immobili insistenti sulla particella 250 e facenti parte della massa fallimentare, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli immobili stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.



DESCRIZIONE DEI BENI - PROPRIETARIO XXXXXXXXXXXXX PER LA QUOTA DI 5/6 IN PIENA PROPRIETÀ'

Bene N° 5 – Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 1

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appartamento posto al piano terra, facente parte di un edificio composto da tre piani fuori terra, con corte pertinenziale, comune anche al sub 2 (appartamento posto al piano primo e secondo), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 448,00.

L'immobile è sito nel Comune di Latina, Strada Uccellara n° 28.

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260 sub 1.

La corte pertinenziale, bene comune non censibile ai sub 1 e 2, è censita nel NCEU del Comune di Latina al Foglio 108 part. 260 sub 6.

L'edificio cui fa parte sia l'appartamento posto al piano terra (part. 260 sub 1 – Bene n° 1) che l'appartamento posto al piano primo e secondo (part. 260 sub 2 – Bene n° 6) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e costituiva il Podere n° 434 ex O.N.C.; si componeva di un appartamento posto su due piani (piano terra e primo).

Nell'anno 1976 l'edificio è stato oggetto, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, di un ampliamento del piano terra, del cambio di destinazione di una parte originariamente adibita a deposito e della sopraelevazione del piano primo con la realizzazione di un ulteriore piano, dapprima composto da un locale mansarda della superficie utile di circa mq. 28,00 e successivamente ampliato di circa ulteriori mq. 52,00.

Per tali opere abusive è stata presentata, ai sensi della legge 47/85, dal sig. XXXXXXXX, istanza di condono in data 20.03.1986, prot. n° 016974 del 02.04.1986, che ha acquisito il numero di pratica 2905 (allegato n° 22).

Bene N° 6 – Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 2

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appartamento posto al piano primo e secondo, facente parte di un edificio composto da tre piani fuori terra, con corte pertinenziale, comune anche al sub 1 (appartamento al piano terra), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 448,00.

L'immobile è sito nel Comune di Latina, Strada Uccellara n° 28.

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260 sub 2.



La corte pertinenziale, bene comune non censibile ai sub 1 e 2, è censita nel NCEU del Comune di Latina al Foglio 108 part. 260 sub 6.

L'edificio cui fa parte sia l'appartamento posto al piano terra (part. 260 sub 1) che l'appartamento posto al piano primo e secondo (part. 260 sub 2) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e costituiva il Podere n° 434 ex O.N.C.; si componeva di un appartamento dislocato su due piani (piano terra e primo).

Nell'anno 1976 l'edificio è stato oggetto, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, di un ampliamento del piano terra, del cambio di destinazione di una parte originariamente adibita a deposito e della sopraelevazione del piano primo con la realizzazione di un ulteriore piano, dapprima composto da un locale mansarda della superficie utile di circa mq. 28,00 e successivamente ampliato di circa ulteriori mq. 52,00.

Per tali opere abusive è stata presentata, ai sensi della legge 47/85, dal sig. XXXXXXXX istanza di condono in data 20.03.1986, prot. n° 016974 del 02.04.1986, che ha acquisito il numero di pratica 2905 (allegato n° 22).

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina il piano secondo potrà essere legittimato solo in parte.

Bene N° 7 – Villino – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 3

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un villino, ad un piano fuori terra, posto in prossimità dell'edificio cui fa parte l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 1 (Bene n° 5) e l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 2 (Bene n° 6), con corte pertinenziale, comune anche al sub 4 (Capannone – Bene n° 8), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.078.

L'immobile è sito nel Comune di Latina, Strada Uccellara n° 28.

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260 sub 3.

La corte pertinenziale, bene comune non censibile ai sub 3 e 4, è censita nel N.C.E.U. al Foglio 108 part. 260 sub 7.

Con istanza del 20.03.1986, acquisita con prot. n° 016974 del 02.04.1986, pratica n° 2905, è stata presentata, dal Sig. XXXXXXXX, domanda di condono edilizio riguardante alcuni immobili insistenti sulla particella 260.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina per il villino,



realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie, non ci sono i presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e, pertanto, da ritenersi non sanabile.

Bene N° 8 – Capannone e Tettoia - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 4

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un capannone, realizzato in epoca antecedente al 1967, e tettoia di recente costruzione, posta su un lato dello stesso.

Il tutto insiste su corte pertinenziale, comune anche al sub 3, della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.078.

L'immobile è sito nel Comune di Latina , Strada Uccellara n° 28.

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260 sub 4.

La corte pertinenziale, bene comune non censibile ai sub 3 e 4, è censita nel NCEU al Foglio 108 part. 260 sub 7.

Con istanza del 20.03.1986, acquisita con prot. n° 016974 del 02.04.1986, pratica n° 2905, è stata presentata, dal Sig. XXXXXXXX, domanda di condono edilizio riguardante alcuni immobili insistenti sulla particella 260.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina per la tettoia, realizzata senza le necessarie autorizzazioni edilizie, non ci sono i presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e, pertanto, da ritenersi non sanabile.

Bene N° 9 - Deposito - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 265

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un locale deposito (ex porcile), realizzato in epoca antecedente al 1967, posto in aderenza dell'immobile censito al foglio 108 part. 250 sub 2 (Bene n° 2 facente parte del Lotto 1), con corte circostante della superficie di circa mq. 550,00.

L'immobile è sito nel Comune di Latina, Strada Uccellara n° 28.

E' censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 265.

Bene N° 10 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 166

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 11.966.

Risulta censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 166.

Il terreno, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria di parte degli immobili che



insistono sulla particella 260, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Bene N° 11 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 163

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 19.205.

Risulta censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 163.

Il terreno, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria di parte degli immobili che insistono sulla particella 260, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione **DI DUE LOTTI** in considerazione dell'ubicazione degli immobili, del loro effettivo utilizzo, delle quote e dei diritti di proprietà sottoposti a fallimento e, della necessità, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire in Sanatoria, di vincolare permanentemente i terreni agli immobili oggetto di condono edilizio mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 250 sub 1

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un edificio da cielo a terra costituito da un appartamento per civile abitazione distribuito su tre piani e corte pertinenziale della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.160.

Bene N° 2 - Magazzini - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 250 sub 2

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un edificio composto da locali magazzino e tettoia posto in prossimità dell'appartamento censito al Foglio 108 part. 250 sub 1.

Bene N° 3 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 164

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 15.000.

Bene N° 4 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 169

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un appezzamento



di terreno della superficie di circa mq. 2.466.

LOTTO 2

Il lotto n° 2 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 – Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 1

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appartamento posto al piano terra, facente parte di un edificio composto da tre piani fuori terra, con corte pertinenziale, comune anche al sub 2 (appartamento posto al piano primo e secondo), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 448,00.

Bene N° 6 – Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 2

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appartamento posto al piano primo e secondo, facente parte di un edificio composto da tre piani fuori terra, con corte pertinenziale, comune anche al sub 1 (appartamento al piano terra), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 448,00.

Bene N° 7 - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 3

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un villino, ad un piano fuori terra, posto in prossimità dell'edificio cui fa parte l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 1 (Bene n° 5) e l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 2 (Bene n° 6), con corte pertinenziale, comune anche al sub 4 (Capannone – Bene n° 8), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.078.

Bene N° 8 – Capannone e tettoia – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 4

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un capannone realizzato in epoca antecedente al 1967 e tettoia, di recente costruzione, posta su un lato dello stesso.

Bene N° 9 - Deposito - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 265

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un locale deposito (ex porcile), realizzato in epoca antecedente al 1967, posto in aderenza dell'immobile censito al foglio 108 part. 250 sub 2 (Lotto 1 - Bene n° 2), con corte circostante della superficie di circa mq. 550,00.

Bene N° 10 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 166

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 11.966.



Bene N° 11 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 163

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 19.205.

LOTTO N° 1**TITOLARITÀ'**

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 sono di titolarità del sig. XXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 17/30 in piena proprietà e della quota di 4/30 in nuda proprietà in virtù dei seguenti atti:

- atto a rogito del notaio Vincenzo De Carolis del 20.02.1992, rep. n° 15199, registrato a Latina in data 11.03.92 al n° 1729 e trascritto a Latina il 27.03.1992, R.P. n. 5880 (allegato n° 3);
- Atto di “Donazioni e Divisione” a rogito del medesimo notaio De Carolis, rep. n° 18508 del 08.02.1995, registrato a Latina il 28.02.1995 al n° 940 e trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 01.06.1995 ai nn. di R.P. 6807 – 6808 – 6809 (allegato n° 5);

nonché dei seguenti comproprietari non falliti:

XXXXXX, nata a Latina il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXX XXXXXXXXXXXX, per la quota di 9/30 in piena proprietà;

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXX Via XXXXXXXXXXXX, usufruttuaria per la quota pari a 4/30;

I beni facenti parte del Lotto 1 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

XXXXXXX - Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà

XXXXXXXXXXXX risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXX.

Dalla consultazione dei Servizi Demografici del Comune di Latina si evince che il sig. XXXXX XXXXXXX è ivi residente alla XXXXXXXX.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale antecedenti alla trascrizione del fallimento.

CONFINI**Bene n° 1**

Il bene, censito nel NCEU del Comune di Latina al foglio 108 particella 250 sub 1



(Appartamento piano terra, primo e mansarda), confina con particella 38, particella 265, particella 88, particella 169, salvo altri.

Bene n° 2

Il bene, censito nel NCEU del Comune di Latina al foglio 108 particella 250 sub 2 (magazzini e tettoia), confina con particella 38, particella 265, particella 88, particella 169, salvo altri.

Bene n° 3

Il bene, censito nel NCT del Comune di Latina al foglio 108 particella 164 (terreno), confina con particella 165, particella 163, particella 40 , particella 237, salvo altri.

Bene n° 4

Il bene, censito nel NCT del Comune di Latina al foglio 108 particella 169 (terreno), confina con particella 250, particella 166, particella 168 e particella 88, salvo altri.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE

BENE N° 1 - Abitazione Unifamiliare – N.C.E.U. Foglio 108 part. 250 sub 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	224,56 mq	297,42 mq	1,00	311,55 mq	pt: mt. 3,10; p1: mt. 3,00 piano mansarda: hm mt. 2,40	Terra, Primo e Secondo (mansarda)
Veranda	13,30 mq	14,30 mq	0,50	7,15 mq		Terra
Balconi	12,73 mq		0,25	3,18 mq		Primo
Porticato coperto antistante l'abitazione	26,28	27,90	0,30	8,37 mq		Terra
Corte esclusiva	1.160 mq	1.160 mq	0,00	0,00*		Terra
Totale superficie convenzionale:				330,25 mq		

*per la corte pertinenziale circostante all'immobile si prende come riferimento, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i; pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.



Descrizione del Bene n° 1 - Abitazione Unifamiliare (allegato n° 16 - documentazione fotografica – foto da n° 1 a n° 19; allegato n° 14 - rilievo dell'immobile)

Dalla Strada Uccellara, tramite un cancello carrabile/pedonale, si accede al cortile circostante l'abitazione.

L'abitazione, e una parte dell'immobile adibito a magazzini e tettoia, è delimitata da una recinzione su tutti i quattro lati, individuando una corte, della superficie tra scoperto e coperto, di circa mq. 1.450.

L'effettiva superficie della corte pertinenziale all'abitazione è pari a circa mq. 1.160.

La rimanente parte della corte pertinenziale (della superficie tra coperto e scoperto circa mq. 700,00) è, unitamente alla particella 265, utilizzata come piazzale; sullo stesso è ubicata la restante parte dell'immobile destinato a magazzini.

Tramite un cancello pedonale, posto sul lato nord, è possibile accedere direttamente dalla corte dell'abitazione al piazzale e ai restanti locali adibiti a magazzino.

Superfici utili dell'abitazione:

Il piano terra risulta composto da:

ingresso: superficie utile (s.u.) di circa mq. 18,68;

ripostiglio: s.u. di circa mq. 4,23

soggiorno: s.u. di circa mq. 14,20;

cucina: s.u. di circa mq. 6,66;

disimpegno: s.u. di circa mq. 12,62;

bagno e antibagno: s.u. di circa mq. 12,34;

salone: s.u. di circa mq. 36,60;

veranda: s.u. di circa mq. 13,30;

porticato: s.u. di circa mq. 26,28.

Superfici utili complessive piano terra : mq. 118,63

Superfici non residenziali piano terra: mq. 26,28

Altezza utile interna: mt. 3,10

Tramite scala a due rampe, posta all'interno dell'abitazione, si accede al **piano primo che risulta così costituito:**

disimpegno: s.u. di circa mq. 12,30;



camera: s.u. di circa mq. 14,62;

camera: s.u. di circa mq. 18,27;

camera: s.u. di circa mq. 18,62;

camera: s.u. di circa mq. 18,90;

oltre tre balconi di rispettivamente di circa mq. 5,80, mq. 4,50 e mq. 2,43.

Superfici utili complessive piano primo: mq. 82,71

Superfici non residenziali piano primo: mq. 12,73

Altezza utile interna: mt. 3,00

Tramite ulteriore scala a due rampe si accede al **piano mansarda**, costituito da un locale della superficie utile di circa mq. 23,22 ed una altezza media utile interna di circa mt. 2,40.

Riepilogo superfici complessive:

S.U. : mq. 224,56

S.n.r. : mq. 36,58

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi discreto.

BENE N° 2 – Magazzino – N.C.E.U. Foglio 108 part. 250 sub 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini	167 mq + 50 mq = mq. 217	230 mq	1,00	230 mq	mt. 4,00	terra
Magazzini in pessimo stato di conservazione	18,81 mq + 33,15 mq + 14,96 mq = 66,92 mq	83,87 mq	0,10	8,38 mq	2,40 mt	terra
Tettoia in pessimo stato di conservazione	14,96	14,96	0,05	0,75 mq	2,40 mt	Primo
Corte esclusiva antistante	470 mq	470 mq	0,0734042*	34,50		Terra
Totale superficie convenzionale:				273,63 mq		

*per quanto riguarda la corte pertinenziale circostante all'immobile destinato a magazzini si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (138/99) per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata il coefficiente pari a 0,10 da applicare fino alla superficie equivalente (mq. 313,87) ed il coefficiente pari a 0,02 da applicarsi per la superficie equivalente eccedente (mq. 156,13).



Descrizione del Bene n° 2 - Magazzino (allegato n° 16 - documentazione fotografica – foto da n° 20 a n° 25; allegato n° 14 - rilievo dell’immobile)

Come già evidenziato, parte dei locali facenti parte dell’immobile destinato a magazzini/depositi sono ricompresi all’interno della corte, di fatto pertinenziale all’abitazione, e precisamente:

- locale magazzino, posto a confine con il muretto che divide la corte dell’abitazione con il piazzale, della superficie utile di circa mq. 33,15, con altezza media utile interna di circa mt. 2,55;
- locale magazzino, con accesso dal cortile retrostante l’abitazione, della superficie utile di circa mq. 18,81, con altezza media utile interna di circa mt. 2,20;
- tettoia con superficie coperta di circa mq. 14,96, con altezza di circa mt. 2,40;
- locale magazzino della superficie utile di circa mq. 14,96, con altezza utile interna di circa mt. 2,40.

Riepilogo delle superfici:

Magazzini/depositi: circa mq. 66,92

Tettoia: circa mq. 14,96

Gli immobili sopra citati si trovano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Gli ulteriori locali facenti parte del manufatto insistono sul piazzale e risultano così composti:

- locale magazzino della superficie utile di circa mq. 167,00, con altezza interna di circa mt. 4,00;
- locale magazzino della superficie utile di circa mq. 50,00, con altezza utile interna di circa mt. 4,00.

Riepilogo delle superfici

Magazzini: circa mq. 217,00

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali suddetti è da considerarsi mediocre.

BENE N° 3 - Terreno – N.C.T. Foglio 108 particella 164

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	15.000 mq		1	15.000 mq		



Descrizione del Bene n° 3 – Terreno (allegato n° 16 - documentazione fotografica – foto n° 26; allegato n° 11 - estratto di mappa);

Il terreno, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 164, presenta una superficie di circa mq. 15.000 con conformazione geometrica rettangolare e giacitura pressoché pianeggiante.

Non è contiguo alla particella 169 (altro terreno facente parte del Lotto n° 1 – bene n° 4) e confina con particella 165, di proprietà della sorella Ornella, con particella 163, e particella 237, salvo altri.

Al momento del sopralluogo sullo stesso non risultavano coltivazioni in essere.

Si presenta in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 4 – Terreno - N.C.T. Foglio 108 particella 169

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2.466 mq		1	2.466 mq		

Descrizione del Bene n° 4 - Terreno (allegato n° 16 - documentazione fotografica – foto n° 26; allegato n° 11 - estratto di mappa)

Il terreno, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 169, presenta una superficie di circa mq. 2.466 con conformazione geometrica rettangolare e giacitura pressoché pianeggiante; è posto a confine con la particella 250, corte dell'abitazione, e di parte dei magazzini.

Confina inoltre con terreno particella 168, di proprietà della sorella XXXX, con particella 166, con particella 88, salvo altri.

Al momento del sopralluogo sullo stesso non risultavano coltivazioni in essere.

Si presenta in discreto stato di manutenzione.

Il terreno, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria degli immobili insistenti sulla particella 250 e facenti parte della massa fallimentare, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli immobili stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.



CRONISTORIA DATI CATASTALI – BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 1**N.C.E.U. Foglio 108 Particella 250 sub 1**

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 250, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 2.202.

La particella 250 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 37 di mq. 2.780.

A seguito di Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.3/1994, la particella 37 viene soppressa originando la particella 171 di mq. 2.172 e la particella 170 di mq. 608.

Con Tabella di Variazione del 21/05/2003, prot. n. 6747 (n. 5233.1/2003), la particella 171 da seminativo irriguo assume la qualità di Fabbricato Rurale, comprendendo anche la particella 222 di mq. 30; con la stessa Tabella di Variazione la particella 222 viene unita alla particella 171, originando la particella 171 della superficie catastale di mq. 2.202.

Con tipo mappale del 05/05/2011, prot. n. LT0125216, la particella 171 viene soppressa originando l'attuale part. 250, ente urbano, di mq. 2.202.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 29/06/2011, prot. n. LT0171801 (N. 4159.1/2011), assumendo l'attuale identificativo catastale: Foglio 108 particella 250 sub 1, Categoria Catastale A/7, classe 1, 11 vani, rendita euro 738,53.

N.C.E.U. Foglio 108 Particella 250 sub 2

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 250, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 2.202.

La particella 250 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 37 di mq. 2.780.

A seguito di Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.3/1994, la particella 37 viene soppressa originando la particella 171 di mq. 2.172 e la particella 170 di mq. 608.

Con Tabella di Variazione del 21/05/2003, prot. n. 6747 (n. 5233.1/2003) la particella 171 da seminativo irriguo assume la qualità di Fabbricato Rurale, comprendendo anche la particella 222 di mq. 30; con la stessa Tabella di Variazione la particella 222 viene unita alla particella 171, originando la particella 171 della superficie catastale di mq. 2.202 .



Con tipo mappale del 05/05/2011, prot. n. LT0125216, la particella 171 viene soppressa originando l'attuale part. 250, ente urbano, di mq. 2.202.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 29/06/2011, prot. n. LT0171801 (N. 4159.1/2011) assumendo l'attuale identificativo catastale: Foglio 108 particella 250 sub 2, unità collabenti.

N.C.T. foglio 108 particella 164 di mq. 15.000

La particella 164 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 39 di mq. 75.800.

Con Frazionamento in atti dal 20/02/1986, n. 19671, si origina la particella 39 di mq. 37.390 e la particella 76 di mq. 38.410.

Con Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.1/1994, la particella 76 viene soppressa originando l'attuale particella 164 di mq. 15.000 e le particelle 163 di mq. 19.205 e 165 di mq. 4.205.

N.C.T. foglio 108 particella 169 di mq. 2.466

La particella 169 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 36 di mq. 51.660.

Con Frazionamento in atti dal 20/02/1986, n. 19671, si origina la particella 36 di mq. 26.160 e la particella 75 di mq. 25.500.

Con Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.2/1994, la particella 75 viene soppressa originando l'attuale particella 169 di mq. 2.466 e le particelle 166 di mq. 11.966, 167 di mq. 3.432 e 168 di mq. 7.636.

I titolari catastali dei beni di cui al Lotto n° 1 corrispondono a quelli reali e precisamente:

Garolla Giancarlo (soggetto fallito) pieno proprietario per la quota di 17/30 e nuda proprietà per la quota di 4/30, con usufrutto in favore della madre Spagnol Paola Maria;

nonché ai seguenti comproprietari non falliti:

Bellizia Tiziana piena proprietaria per la quota di 9/30

Spagnol Paola Maria usufruttuaria per la quota di 4/30.



DATI CATASTALI**BENE N° 1 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 250 SUB 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	108	250	1	2	A/7	1	11 vani	mq. 289 - totale escluse aree scoperte: mq. 278	Euro 738,53	T-1 - 2	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale (allegato n° 13) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 14).

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 11) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 12).

BENE N° 2 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 250 SUB 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	108	250	2		Unità collabenti					T	

Corrispondenza catastale

Le unità collabenti, categoria catastale F/2, sono quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante; ovvero unità immobiliari fatiscanti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato, fabbricati diruti.

Per tali dichiarazioni, le unità devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico (cfr. circolare n 9 del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio e successive disposizioni) e non nella planimetria catastale.



Il sottoscritto CTU ha verificato che esiste corrispondenza tra l'elaborato planimetrico (allegato n° 13) e lo stato dei luoghi (allegato n° 14 – rilievo dell'immobile).

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 111) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 12).

BENE N° 3 - N.C.T. FOGLIO 108 PART. 164

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	108	164			Semin Irrig	1		15000 mq	Euro 260,29	Euro 116,20	

Si allega l'estratto di mappa catastale (allegato n° 11) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 12).

BENE N° 4 - N.C.T. FOGLIO 108 PART. 169

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	108	169			Semin Irrig	1		2466 mq	Euro 42,79	Euro 19,10	

Si allega l'estratto di mappa catastale (allegato n° 111) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 12).

PATTI

All'art. 6 dell'atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio De Carolis del 08.02.1995, rep. n° 18.580, sono così letteralmente riportati i seguenti Patti Comuni (allegato n° 5):

“Ai sensi della legge n. 47/85 e n. 15/68 le parti dichiarano, ammoniti da me notaio sulla responsabilità penali indicate in quest'ultima legge, che la parte originaria dei fabbricati di cui al punto a) dell'art. 1 della prima e seconda donazione nonché al punto b) della quota



attribuita a XXXXXXXX nella divisione è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967. Le parti dichiarano che ai predetti fabbricati rurali sono state apportate delle modifiche ed i fabbricati rurali di cui al punto b) dell'art. 1 della prima e della seconda donazione e di cui alla terza donazione, nonché al punto a) della quota attribuita a XXXXXXXX nella divisione ed al punto a) della quota attribuita a XXXXXXXX nella divisione sono stati costruiti in assenza di licenza edilizia e che per tanto sono state presentate due domande di concessione in sanatoria al Comune di Latina dal Signor XXXXXX in data 20.03.1986 domanda per la quale è stata pagata l'intera oblazione di lire 200.000, mediante unico versamento in c.c.p. per totale £. 200.000; dalla Signora XXXXXXXXXXXXXXX in data 20.03.1986 per la quale è stata pagata l'intera oblazione di lire 701.000, mediante unico versamento in c.c.p. per totale £. 701.000, il tutto come da documenti che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "B2 e "C", previa dispensa dalla lettura".

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha effettuato le opportune visure presso i competenti Uffici descrivendo dettagliatamente, in apposito paragrafo, in ordine di successione cronologica, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento (allegato n° 7 e allegato n° 8) nonché ha provveduto a quantificare gli oneri di cancellazione delle suddette formalità (vedasi Paragrafo "Formalità Pregiudizievoli").

Il C.T.U. ha provveduto inoltre a ricercare presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina eventuali nuove trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile successive al Fallimento.

Da tali ricerche (alla data del 5 febbraio 2019) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

STATO CONSERVATIVO DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 1

Bene N° 1 – L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 2 – I magazzini e la tettoia posti in prossimità dell'abitazione versano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; i locali magazzino ubicati nel piazzale sono da considerarsi in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Bene N° 3 – Il terreno, benchè non coltivato, si presenta in discrete condizioni.

Bene N° 4 – Il terreno, benchè non coltivato, si presenta in discrete condizioni.



PARTI COMUNI

Nell'atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio De Carolis del 08.02.1995 rep. n° 18.580 (allegato n° 5) le quote sono state attribuite e accettate da ognuno con ogni diritto e ragione, accessori, accessioni, pertinenze servitù attive e passive.

SERVITU'

Con l'atto di donazione e divisione a rogito del notaio De Carolis di Latina del 08.02.1995 rep. n° 18.508 (allegato n° 5) venivano costituite le seguenti servitù di passaggio pedonale e carrabile:

- a favore della particella 166 del foglio 108 (bene n° 10 del Lotto n° 2) ed a **carico della particella 250 del foglio 108** (ex part. 171) da esercitarsi sull'esistente stradone largo metri quattro circa a confine con la particella 88 fino alla particella 169 e successivamente sull'esistente stradone largo metri quattro a confine con la particella 169 per l'accesso dalla Via Uccellara al fondo dominante;
- **a favore della particella 164 del foglio 108** ed a carico delle particelle 168 – 167 e 165 del foglio 108 da esercitarsi sull'esistente stradone larga metri quattro circa a confine con le particelle 88 e 237 (ex part. 87) per l'accesso dalla Via dell'Uccellara al fondo dominante;
- a favore della particella 167 e 165 del foglio 108 ed **a carico delle particelle 250** (ex particella 171) – **169** e 168 del foglio 108 da esercitarsi sull'esistente stradone largo metri quattro circa a confine con le particelle 88 e 87 (ora part. 237) per l'accesso dalla Via dell'Uccellara al fondo dominante;
- a favore della particella 168 del foglio 108 ed **a carico delle particelle 169 e 250** (ex part. 171) da esercitarsi sull'esistente stradone largo metri quattro circa a confine con le particelle 169 e 88 per l'accesso dalla Via dell'Uccellara al fondo dominante.

Non risultano censi, livelli ed usi civici gravanti sugli immobili di cui al Lotto n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n° 1 – Appartamento piano terra – primo e secondo (mansarda) - Foglio 108 particella 250 sub 1.

L'abitazione presenta una struttura portante in muratura mista e cemento armato con copertura a tetto.



Internamente è suddivisa con tramezzi in muratura di blocchi forati posti a foglio intonacati al civile mentre la rifinitura esterna è in intonaco civile sbruffato.

La pavimentazione è in ceramica monocottura di gres porcellanato su massetto di calcestruzzo.

Gli infissi sono in legno douglas con persiane esterne anch'esse in legno a parte l'infisso in PVC nella mansarda, e quello in alluminio posto sul pianerottolo della scala interna.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

I bagni presentano rivestimento in piastrelle di media qualità così come i sanitari e la rubinetteria.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento tramite termo camino.

Al piano primo e al piano mansarda sono presenti condizionatori split con unità esterne.

Gli impianti elettrici ed idrici risultano funzionanti.

Bene n° 2 – Magazzini e tettoia - Foglio 108 particella 250 sub 2.

I locali risultano realizzati con struttura portante in muratura e copertura in capriate in ferro con sovrastante lamiera grecata ed in parte con solai in latero - cemento inclinati.

La pavimentazione è in battuto di cemento; le chiusure verticali in ferro.

Al loro interno non sono presenti impianti tecnologici.

Una parte dei locali, e precisamente quelli situati all'interno della corte pertinenziale all'abitazione, si presentano in pessime condizioni di conservazione mentre quelli insistenti all'interno del piazzale in mediocri condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n° 1 - L'appartamento risulta completamente arredato con la presenza di mobili e suppellettili ed abitato dal sig. XXXXXX con la propria famiglia.

Bene n° 2 - Gli immobili sono adibiti a ricovero di bancali in legno, e attrezzatura varia e nella disponibilità del sig. XXXXX e familiari.

Bene n° 3 e n° 4 – I terreni, al momento del sopralluogo, non risultano coltivati e nella disponibilità del sig. XXXXX e familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 1

Con atto a rogito del notaio Pietro Pierantoni di Priverno del 23 luglio 1974 rep. n. 13492 (allegato n° 2), registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina in data 01/08/1974 al n. 5091 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina, il 01/08/1974, R.P. n°



11043, il sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, donava ai figli XXXXXXXXXXXX, che, in parti uguali, accettavano i 2/3 indivisi del seguente immobile sito in XXXX, XXXXXXXXXXXX, già facente parte del podere dell'Agro Pontino n. 434, e precisamente:

“l'appezzamento di terreno della superficie di ettari 6.87.30, con entrostante porzione di fabbricato rurale composta di tre camere al piano terra e due camere al primo piano; il tutto confinante con: strada della Uccellara, fascia frangivento parallela a detta strada, fascia frangivento parallela al canale consortile costeggiante la Via Tor Tre Ponti, XXXXX, salvo altri;

Riportato in catasto alla partita 8708, ancora intestata a XXXXXXXX, foglio 108, con la particella intera 37, are 27.80; e come facente parte delle particelle 35, 36, 39; in base al tipo di frazionamento redatto dal geometra XXXXXXXX sull'estratto di mappa 1407 (terreno) ed estratto di mappa 196 (fabbricato), risulta distinto al foglio 108 particelle:

73, are 20.40;

75, ha. 2.55.00;

76, ha. 3.84.10;

74 sub 1, piano terreno e primo”.

Sul terreno di cui sopra sono stati successivamente realizzati altri fabbricati rurali ad uso abitazione, capannone, garage ed annessi agricoli con inizio lavori al marzo 1977 e fine al novembre 1977.

In data 08.10.1985 decedeva il sig. XXXXXXXX (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Latina il 05,04,1986 al n. 92 vol. 266 – allegato n° 3) lasciando eredi legittimi la moglie XXXXXXXX (per la quota di 1/3) ed i figli XXXXXXXXXXXX, XXXXX e XXXXX (per la quota di 2/3).

La quota donata da XXXX, pari ai 2/3, risultava pertanto così suddivisa a seguito della successione sopra citata:

XXXXX proprietario per la quota di 1/3;

XXXXX (moglie di XXXXX) proprietaria per la quota di 1/9;

XXXXX (figli di XXXXX) la quota complessiva di 2/9;

Nell'asse ereditario era compresa la quota indivisa di 1/3 dei beni suddetti nonché 1/3 dei



sovrastanti fabbricati realizzati successivamente.

Con atto a rogito del notaio De Carolis di Latina del 20.02.1992 rep. n. 15.199 (allegato n° 4), registrato a Latina in data 11.03.1992 al n. 1729 e trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 27.03.1992, R.P. n. 5880, i signori XXXXX ed il coniuge XXXXXXXXXX vendevano, ciascuno per i propri diritti e nell'insieme per 1/3, ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquistavano in comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi XXXXXX e XXXX XXXXXX i seguenti beni:

“a) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 del foglio 108 e proprietà XXXXX XXXX, salvo altri; nell'insieme distinto nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz.di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno);

b) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.780 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda, e fabbricato rurale ad uso capannone, garage e annessi agricoli; il tutto confinate con strada dell'Uccellara, particella 38, particella 88 del foglio 108 e proprietà XXXXXX XXXXXXXX; il terreno era all'epoca distinto al N.C.T. al foglio 108 particella 37 di mq. 2.780 ; mentre i fabbricati rurali erano e sono in corso di accatastamento;

c) appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 63.910, il tutto confinante con particella 35, particella 39 e particella 88; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle : 75 di mq. 25.500; 76 di mq. 38.410.”

Che pertanto, a seguito della donazione, della successiva denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXX e dell'atto di compravendita sopra citato, le quote di proprietà sui beni erano le seguenti:

XXXXXXXX comproprietario della quota pari a 18/54, salvi di diritti del coniuge per effetto



della comunione legale tra loro esistente in ordine ai fabbricati edificati sulla particella 37 (ora particella 250).

XXXXXXXXXX comproprietario per una quota indivisa pari a 13/54 (di cui 9/54 in comunione legale dei beni);

XXXXXXXXXX comproprietario per una quota indivisa pari a 9/54 (in comunione legale dei beni);

XXXXXX comproprietaria per una quota indivisa pari a 6/54;

XXXXXX comproprietaria per una quota indivisa pari a 4/54;

XXXXXX comproprietaria per una quota indivisa pari a 4/54.

Con Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.1/1994, la particella 76 veniva soppressa originando la particella 163 di mq. 19.205, la particella 164 di mq. 15.000 e particella 165 di mq. 4.205; la particella 75 veniva soppressa originando l'attuale particella 166 di mq. 11.966 e le particelle 169 di mq. 2.466, 167 di mq. 3.432 e 168 di mq. 7.636; la part. 37 veniva soppressa originando la particella 170 di mq. 608 e la particella 171 di mq. 2.172.

Con atto di “Donazioni e Divisione” a rogito del notaio Vincenzo De Carolis in Latina del 8 febbraio 1995, rep. n. 18.508 (allegato n° 5), registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina il 28 febbraio 1995 al n. 940 e trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 1 giugno 1995, R.P. nn. 6807 – 6808 – 6809, da un lato i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX e dall'altro i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, procedevano alle seguenti donazioni e divisioni:

I DONAZIONE

La sig.ra XXXXXXXXXXXX donava, riservandosi l'usufrutto vitalizio, ai figli XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che in comunione ed in parti uguali tra loro accettavano la quota pari a 6/54 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Latina, Strada Uccellara e precisamente:

“a) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 del foglio 108 e proprietà XXXXX



XXXX, salvo altri; nell'insieme distinto nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz. di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno);

b) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.780 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda, e fabbricato rurale ad uso capannone, garage e annessi agricoli costituiti da due pollai; il tutto confinate con strada dell'Uccellara, particella 38, particella 88 e proprietà XXXXXXXXXX; il terreno è distinto al N.C.T. al foglio 108 particelle: 170 di mq. 608; sulla quale insiste un pollaio che è in sono in corso di accatastamento; 171 di mq. 2.172 ; sulla quale insistono i due fabbricati rurali escluso il pollaio di cui sopra che sono in corso di accatastamento;

c) appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 63.910, il tutto confinante con particella 35, particella 39 e particella 88; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle : 163 di mq. 19.205; 164 di mq. 15.000; 165 di mq. 4.205; 166 di mq. 11.966; 167 di mq. 3.432; 168 di mq. 7.636; 169 di mq. 2.466.”

Le parti attribuivano alla presente donazione il valore di lire 5.500.000.

II DONAZIONE

Il sig. XXXXX donava, riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé in favore del coniuge XXXXXXXX, che accettava, al figlio Garolla Gianni, che accettava la quota pari a 18/54 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Latina, Strada Uccellara e precisamente:

“a) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 e proprietà XXXXXXX, salvo altri; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz.di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb.



rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno);

b) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.780 tra coperto e scoperto, esclusi i sovrastanti fabbricati rurali; il terreno è distinto al N.C.T. al foglio 108 particelle: 170 di mq. 608; sulla quale insistono gli annessi agricoli che sono in corso di accatastamento, escluso quanto sopra, che ricadono nella donazione seguente;

c) appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 63.910, il tutto confinante con particella 35, particella 39 e particella 88; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle : 163 di mq. 19.205; 164 di mq. 15.000; 165 di mq. 4.205; 166 di mq. 11.966; 167 di mq. 3.432; 168 di mq. 7.636; 169 di mq. 2.466.”

Le parti attribuivano alla presente donazione il valore di lire 25.000.000.

III DONAZIONE

I coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX donavano, riservandosi l'usufrutto vitalizio ciascuno per sé e dopo di sé in favore del coniuge che accettava, al figlio XXXXXXXX, che accettava, la quota pari a 18/54 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Latina, Strada Uccellara e precisamente:

fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda, e fabbricato rurale ad uso capannone, garage e con annessi due pollai; il tutto confinante con distacco da strada dell'Uccellara, distacco da particella 38 e distacco da particella 88 e proprietà XXXXXXXX; i fabbricati rurali erano in corso di accatastamento e insistevano: un pollaio sulla particella 170 di mq. 608 e la rimanente parte dei due fabbricati sulla particella 171 di mq. 2.172.

Le parti attribuivano alla presente donazione il valore di lire 5.000.000.

DIVISIONE

I coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, i coniugi XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX e le sig.re XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX erano comproprietari dei beni siti in Comune di Latina Strada Uccellara, di cui alle precedenti donazioni, nelle seguenti quote:

XXXXXXXXXX per complessivi 15/54 di cui 9/54 in piena proprietà in comunione legale con la moglie XXXXXX, 4/54 in piena proprietà esclusiva e 2/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore della madre XXXXXX;

XXXXXXXX per complessivi 27/54 di cui 9/54 in piena proprietà in comunione legale con la



moglie XXXXXXXX, 18/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore dei genitori XXXXX e XXXXXXXXXXX limitatamente ai fabbricati rurali realizzati nel 1977, e dell'usufrutto in favore del solo XXXXXXXX quanto al terreno ed all'originaria porzione di fabbricato rurale;

XXXXXXXX per complessivi 6/54 di cui 2/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore della madre XXXXX e 4/54 in piena proprietà;

XXXXXXXX per complessivi 6/54 di cui 2/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore della madre XXXXXXXX e 4/54 in piena proprietà;

I comproprietari di cui sopra dividevano i beni di cui sopra attribuendoseli in proprietà esclusiva per quote distinte fermi restando i diritti di usufrutto in favore di XXXXXXXXXXX XXXX e XXXX e XXXXXXXX e a tale scopo formavano quattro quote, di valore corrispondente alle quote di diritto che si attribuivano come segue:

PRIMA QUOTA

Ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXX venivano assegnati per i rispettivi diritti e precisamente:

per 9/15 in piena proprietà ad entrambi;

per 4/15 in piena proprietà al solo XXXXX;

per 2/15 in nuda proprietà a XXXXXXXXXXXXX, con usufrutto in favore della madre XXXXX;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 19.638, con sovrastanti fabbricato rurale ad uso abitazione composto di piano terra, piano primo e piano mansarda e fabbricato rurale ad uso capannone e garage con annesso pollaio, il terreno è distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle: 164 di mq. 15.000; 169 di mq. 2.466; 171 di mq. 2.172; i fabbricati rurali sono in corso di accatastamento ed insistono sulla particella 171 (ndr - ora N.C.E.U. foglio 108 particella 250 sub 1 e sub 2); la particella 164 confina con particella 163, con particella 87 e proprietà comune; le particelle 169 e 171 confinano con Strada dell'Uccellara, particella 170 e particella 168;

SECONDA QUOTA

Alla signora XXXXX veniva assegnata per i rispettivi diritti e precisamente:



per 4/6 in piena proprietà ;

per 2/6 in nuda proprietà , con usufrutto in favore della madre XXXXX;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 7.636, confinante con XXXXXX
XXXXX, particella 167 e particella 166; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108
particella: 168 di mq. 7.636;

TERZA QUOTA

Alla signora XXXXX veniva assegnata per i rispettivi diritti e precisamente:

per 4/6 in piena proprietà;

per 2/6 in nuda proprietà, con usufrutto in favore della madre XXXXX;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 7.637, confinante con XXXXXX
XXXXX, XXXXXXXXXXXX e proprietà comune; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al
foglio 108 particelle: 165 di mq. 4.205; 167 di mq. 3,432;

QUARTA QUOTA

Ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX veniva assegnata per i rispettivi diritti e
precisamente:

per 9/27 in piena proprietà ad entrambi, in comunione legale dei beni;

per 18/27 in nuda proprietà al solo XXXXXXXX, con usufrutto in favore dei genitori XXXXX
XXXXX e XXXXX sul solo pollaio insistente sulla particella 170 del foglio 108, e con
usufrutto del solo XXXXX per gli altri beni;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 31.779, con sovrastante porzione
di fabbricato rurale consistente in un pollaio, confinante con strada dell'Uccellara, XXXXXX
XXXXX, XXXXX e XXXXXXXXXXXXX; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio
108 particelle: 163 di mq. 19.205; 166 di mq. 11.966; 170 di mq. 608; sulla quale insiste la
porzione di fabbricato rurale, pollaio gravati da usufrutto in favore di XXXXXXXX e
XXXXXXXXXX (ndr – deceduta in data 30/10/2001) che è in corso di accatastamento (n.d.r.
ora NCEU foglio 108 particella 265);

appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti tre



fabbricati rurali e precisamente:

porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 e proprietà XXXXXXXX, salvo altri; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz. di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. Rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno) - (n.d.r. ora N.C.E.U. foglio 108 part. 250 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4) .

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte della massa fallimentare:

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

Si allegano alla presente relazione la nota di trascrizione dell'atto a rogito del notaio Vincenzo De Carolis di Latina del 20 febbraio 1992 rep. n° 15199 (allegato n° 4) e l'atto di Donazione e Divisione a rogito del medesimo notaio, rep. n. 18508 del 08.02.1995 (allegato n° 5).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, aggiornate al 5 febbraio 2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n° 7 e allegato n° 8):

Iscrizioni

Iscrizione del 25/11/2004

Reg. Part. 9970

Reg. Gen. 35475

Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99, derivante da Atto Amministrativo da parte del XXXXX XXXXX XXXXX Concessionario di XXXXXXX del 18/11/2004 rep. 18139, dell'importo complessivo di euro XXXXXXX, gravante per la quota di piena proprietà pari ai 18/30 sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 part. 163, part. 164, part. 166, part. 169, part. 171 (ora part. 250) part. 73 (ora part. 260), a favore del XXXXXXXX XXXXXXX XXXX Concessionario di XXXX con sede in XXX C.F. XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXX C.F. XXXXXXX



XXXXX;

Iscrizione del 26/05/2005**Reg. Part. 4811****Reg. Gen. 16757**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 derivante da Atto Amministrativo da parte del XXXX XXXXXX XXXX Concessionario di XXXXX del 20/05/2005 rep. 27923, dell'importo complessivo di euro XXXXX, gravante per la quota di piena proprietà pari ai 18/30 sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 part. 163, part. 164, part. 166, part. 169, part. 171 (ora part. 250) part. 73 (ora part. 260), a favore del XXXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX di XXXX con sede in Latina C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXX XXXX nato a XXXX il XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX;

Iscrizione del 08/02/2007**Reg. Part. 1771****Reg. Gen. 5304**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 derivante da Atto Amministrativo da parte della XXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXX del 30/01/2007 rep. 53587, dell'importo complessivo di euro XXXXXXXX, gravante per la quota di piena proprietà pari ai 18/30 sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 part. 163, part. 164, part. 166, part. 169, part. 171 (ora part. 250) part. 73 (ora part. 260), a favore della XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX;

Iscrizione del 23/05/2017**Reg. Part. 1620****Reg. Gen. 11473**

Ipoteca derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo da parte di XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX del 22/05/2017 rep. 2247/5717, dell'importo complessivo di euro XXXXXXXX, gravante sui seguenti immobili :

Unità negoziale n. 1 per la quota di proprietà pari a 9/30 sui seguenti immobili:

N.C.T. del Comune di Latina foglio 108 part. 164 e part. 169;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 1;

Unità negoziale n. 2 per la quota di proprietà pari a 8/30 sui seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 1;

Unità negoziale n. 3 per la quota di nuda proprietà pari a 4/30 sui seguenti immobili:

N.C.T. del Comune di Latina foglio 108 part. 164 e part. 169;



N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 1;

a favore di XXXXXX XXXX di XXXXXX XXX con sede in XXX C.F. XXXXXXXXX contro
XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

Trascrizioni

Trascrizione del 15/11/2018

Reg. Part. 18434

Reg. Gen. 25984

Sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di atto del Tribunale di Latina del 25/09/2018 rep.
n. 78/2018, gravante sui seguenti immobili :

**Unità negoziale n. 1 – XXXXXXXXXXXX per la quota di nuda proprietà pari a 1/2 sui
seguenti immobili:**

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 1;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 2;

N.C.T. del Comune di Latina foglio 108 part. 164 e part. 169;

Unità negoziale n. 2 – XXXXXXXXX per la quota di nuda proprietà pari a 1/2 sui seguenti
immobili:

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 1;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 2;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 3;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 4;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 265 ;

N.C.T. del Comune di Latina foglio 108 part. 163 e part. 166;

a favore della Massa dei creditori Soc. del Fallimento n. 75/2018 dell'XXXXXXXXXXXXXXXX
(XXXXXXXXXXXXXXXX) di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nonché dei soci illimitatamente
responsabili XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX (C.F. XXX
XXXXXXXXXXXXX).

Nella nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento sopra citata le quote di
proprietà e diritti delle unità negoziali facenti parte della massa fallimentare sono inesatte.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
si è appurato che gli importi dovuti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti
sugli immobili della massa fallimentare sono i seguenti:



Ipoteca legale iscritta il 25.11.2004 R.P. 9970 : euro 200,00;
 Ipoteca legale iscritta il 26.05.2005 R.P. 4811 : euro 200,00;
 Ipoteca legale iscritta il 08.02.2007 R.P. 1771 : euro 201,92;
 Ipoteca legale iscritta il 23.05.2017 R.P. 1620 : euro 519,93;
 Trascrizione Sentenza Fallimento in data 15.11.2018 R.P. 18434 : euro 294,00.
 Importo complessivo: euro 1.415,85

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico

Con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476, del 13 gennaio 1972, è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina.

La Regione Lazio, con Legge n° 38 del 22 dicembre 1999 "Norme sul Governo del Territorio", integrata con la Legge Regionale n° 28/2000, LR n° 44/2002 e LR n° 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro - forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola.

Con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n° 732, del 7 giugno 2002, è stata approvata la Deliberazione Consiliare n° 203 del 19 dicembre 1994, avente per oggetto "Adozione di provvedimenti e formazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della Zona Agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt. 7 e 10 delle N.T.A.", con le modifiche ed integrazioni contenute nei voti del C.T.C.R. n° 416/4 del 24 febbraio 2000 e n° 453/3 del 19 ottobre 2000.

L'appezzamento di terreno caduto in esecuzione ricade in Zona H - Rurale del PRG (Certificato di Destinazione Urbanistica - allegato n° 6).

Disciplina Urbanistica

Ai sensi del comma 6° dell'art. 55 della L.R. 38/99 il lotto minimo per l'edificazione in zona agricola è fissato in 30.000 metri quadrati (tre ettari).

In zona agricola, ai sensi della deliberazione di C.C. n° 203/94, sopra citata, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro - economica, sottoscritto con firma autenticata ai



sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale di anni cinque.

Nell'ipotesi che gli interventi previsti nel piano di utilizzazione agricola non siano attuati, per tutto o in parte, le opere edilizie eventualmente realizzate saranno considerate difformi dal progetto approvato e conseguentemente considerate abusive.

Qualora il concessionario dichiari che il piano di utilizzazione agricola, per motivi indipendenti dalla sua volontà, non è attuabile in tutto o in parte, il Comune concederà un nuovo termine, scaduto il quale le opere eventualmente realizzate saranno considerate abusive. nel caso di alienazione di un terreno con un permesso di costruire rilasciato sulla base della presente norma, l'atto di vendita dovrà prevedere che l'acquirente subentra negli obblighi assunti dal titolare della concessione stessa.

I Permessi di che trattasi sono rilasciati previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ad anni venti in cui i concessionari si impegnano per se e per i loto aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli. Nello stesso atto d'obbligo saranno previste le sanzioni per il mancato adempimento degli impegni assunti; gli atti sono trascritti a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano gli Imprenditori Agricoli a titolo principale, come definiti dalle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento, secondo le presenti norme.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadrati per metro quadrato, fino ad un massimo di 300 metri quadrati per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

La disciplina urbanistica da rispettare è la seguente:

Lotto minimo : mq. 30.000

Residenziale:

Indice Fondiario : 0,02 mc/mq (max mq. 300)

Distanza minima dai confini : ml. 15,00



Distacchi dalla strada : mt. 20,00

numero max piani fuori terra : n° 2

H max ml. 7,50 alla linea di gronda

Portici : max 30% della superficie utile

Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare

Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta.

Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici.

Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis".

Il titolare del permesso potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

Non Residenziale:

Indice Fondiario : 0,05 mc/mq (delibera C.C. 203/1994) - max 40 mq/ha (art. 55 LR 38/1999)

Distanza minima dai confini : ml. 15,00

Distacchi dalla strada : mt. 20,00

H max ml. 3,20 alla linea di gronda - copertura a tetto

Normativa Generale per gli Edifici Residenziali

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a mt. 1,80 con sottotetto non praticabile; sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie massima dei balconi e dei porticati pari al 30% della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50,00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al Nuovo Codice della Strada).

Edifici non Residenziali

Distanza minima degli annessi agricoli agli edifici residenziali = ml. 15,00 senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole

Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della



superficie di proprietà.

Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

Normativa Generale per gli Edifici Residenziali e per quelli non Residenziali

L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali.

L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare.

Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

I medesimi atti d'obbligo dovranno essere disciplinati mediante una convenzione che vincoli la volumetria da realizzare oltre che nell'area asservita anche alla destinazione d'uso; tali atti dovranno prevedere una durata ed efficacia minima di anni venti. Revoche o modifiche di tali atti dovranno preliminarmente acquisire il parere del Consiglio Comunale.

Casi particolari per i quali è consentita la concessione di eventuali deroghe

E' consentita la concessione di eventuali deroghe alle precedenti normative nei casi in cui si dimostri:

- a) attraverso il Piano di utilizzazione agricola e previa acquisizione del parere di proporzionalità dell'Assessorato Attività Produttive - Ufficio Agricoltura, la necessità di una volumetria non residenziale superiore all'indice max di 0,05 mc/mq;
- b) nel caso di costruzione residenziale, la impossibilità di ubicarla all'interno della fascia di ml. 50,00;
- c) in quei casi in cui, con precedenti costruzioni residenziali e non, non si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile con l'indice max di 0,02 mc/mq. per residenza e 0,05 per annessi agricoli
- d) la deroga va chiesta contestualmente alla domanda di permesso a costruire.

Per il rilascio del Permesso a Costruire occorre il parere della Commissione Tecnica istituita



presso l'Ufficio Agricoltura - Servizio Sviluppo Economico del Comune di Latina.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Nel P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con atti n° 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, e 23 della Legge Regionale sul Paesaggio n° 24/98 ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della Legge Regionale n° 24/1998) , l'area interessata dalla procedura fallimentare ricade in parte nelle Aree individuate e soggette a tutela del PTPR (art. 27 N.T.) “Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate”.

Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7 e 31 quinquies della l.r. 24/98.

Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'uso del suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato., in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30% attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonché in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologica individuati con altre tipologie di paesaggio.

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

Dal 14 febbraio 2008, data di pubblicazione del P.T.P.R. sul BURL, sono operanti le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 23 bis della Legge regionale n° 24/98 e dell'art. 7 delle Norme del



Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato e pertanto non consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del D.lvo 42/2004 e successive modifiche, interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di tutela del PTPR adottato.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 17 del 04.04.20012, avente per oggetto “LR 39/96 – Approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio”, è stato approvato il PAI regionale.

Il terreno in oggetto ricade all'interno dell'area interessata dal vincolo del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico: Aree di attenzione per pericolo di frana e inondazione (artt. 9 – 19 – 27) – “Aree di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27).

Vengono definite aree di attenzione quelle porzioni del territorio in cui i dati disponibili indicano la presenza di potenziali condizioni di pericolo, la cui effettiva sussistenza e gravità potrà essere quantificata a seguito di studi, rilievi e indagini di dettaglio, nonché le aree interessate da opere di mitigazione, anche se non in dissesto, allo scopo di salvaguardare l'integrità ed efficienza.

Disciplina delle aree d'attenzione idraulica (art. 27 delle N.T.A.)

1. L'Autorità, ai fini dell'aggiornamento del Piano di cui all'art. 14, sulla base delle disponibilità finanziarie, nell'ambito delle aree di attenzione di cui all'art. 9 lett. b), provvede ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione e alla perimetrazione delle eventuali aree a pericolo d'inondazione ai sensi dell'art. 7.
2. I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità nell'ambito delle aree di attenzione. Tali studi verranno presi in considerazione dall'Autorità solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal Piano e indicati nell'Allegato 8.
3. L'autorità, a seguito degli studi eseguiti come ai precedenti commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art. 14;
4. Nelle aree di attenzione ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano (Allegato 8), sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità, come definito all'art. 7,



sussistente nell'area interessata dall'intervento ed aggiorna conseguentemente la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art. 14. Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26.

5. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 non si applicano alle aree di attenzione ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico. Nelle suddette aree, saranno gli stessi Consorzi di Bonifica ad accertare ed a comunicare all'Autorità l'effettivo livello di pericolosità;

6. Nelle aree di cui al comma 5, la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità.

7. Nelle aree di cui al comma 5, e nelle aree di cui agli articoli 23bis, 25 e 26 ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico, la realizzazione di eventuali opere idrauliche, opere a carattere urbanistico, edilizio, infrastrutturale e impiantistico, dovrà essere preventivamente approvata dall'autorità idraulica competente rappresentata:

- dall'A.R.D.I.S., per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali di competenza regionale ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/98 ed identificate con D.G.R. n. 5079 del 12/10/99;

- dalla Provincia territorialmente competente, acquisito il parere del Consorzio di Bonifica, per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali attribuite ai sensi dell'art. 9 della L.R. 53/98.

L'Autorità idraulica competente deve trasmettere all'Autorità, per opportuna conoscenza, copia degli atti assunti.

8. Il parere di cui al precedente comma 7, in assenza di accertato livello di pericolosità dell'area, deve intendersi reso, al richiedente, come sostitutivo e non aggiuntivo dello studio idraulico definito al comma 4.

9. Nelle aree di attenzione (come definite all'art. 9 – lettera b), nelle more di quanto disposto nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4, sono comunque assentiti, gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 23.

10. Non è consentito l'uso abitativo degli scantinati e dei vani interrati o seminterrati nonché lo



stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni

A seguito della richiesta presentata dal sottoscritto CTU in data 19 novembre 2018, prot. n° 151382, il Comune di Latina – Servizio Politiche di Gestione e Assetto del Territorio – U.O.C. Pianificazione Urbanistica rilasciava, in data 5 dicembre 2018, prot. n° 160223, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente relazione tra i quali il terreno censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 169 e il terreno censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 164 (allegato n° 6).

REGOLARITA' EDILIZIA - LOTTO 1

L'immobile (Bene n° 1 – foglio 108 part. 250 sub 1 - abitazione), realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, era costituito da un edificio ad un piano fuori terra composto da un ingresso, cucina, tre camera da letto e un bagno (allegato n° 15a).

Il manufatto (Bene n° 2 – foglio 108 part. 250 sub 2 – capannone), posto in prossimità dell'abitazione, risulta anch'esso realizzato in epoca antecedentemente al 1967; una parte del manufatto era composta da magazzini, l'altra da locali adibiti a garage, pollaio, porcilaia, locale tecnico e tettoia.

Nell'anno 1977, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, l'abitazione è stata oggetto di ampliamenti e la realizzazione di due ulteriori piani (piano primo e piano mansarda).

Per dette opere è stata presentata, ai sensi della legge 47/85, in data 20.03.1986, dalla XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, istanza di condono, prot. n° 016975 del 02.04.1986, pratica n° 2906 (allegato n° 15).

Si chiedeva la sanatoria per una superficie complessiva di mq. 186,74 relativa ad un fabbricato di tre piani fuori terra, per una volumetria di mc. 1.043,91.

In data 19.03.1986, a titolo di oblazione edilizia, veniva corrisposta dalla sig.ra XXXXXXXX XXXXX la somma di lire 701.000, mediante versamento in c.c.p. - bollettino n° 199.

Dall'esame del fascicolo edilizio visionato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina ed in particolare da quanto emerge dal rilievo delle opere abusive, a firma del geom. XXXXXXXXXXXXXXXX (allegato n° 15b), trasmesso in data 19 luglio 2011, si ritiene che le opere realizzate abusivamente sull'immobile in questione possano essere legittimate.



La somma da corrispondere per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è stata determinata ipotizzando che l'aggiudicatario del lotto non sia un imprenditore agricolo e non considerando le riduzioni previste in caso di abuso eseguito per la costruzione della prima casa; in caso contrario le somme da corrispondere subirebbero una riduzione per l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legge 47/85.

Da quanto appreso direttamente dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina, per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria occorre corrispondere i seguenti importi :

Abitazione

A titolo di oblazione: circa euro 1.715,00

Oneri di urbanizzazione: circa euro 3.650,00

Magazzini

A titolo di oblazione: circa euro 2.320,00

Oneri di urbanizzazione: circa euro 5.570,00

Importo complessivo a titolo di oblazione e oneri: circa euro 13.255,00

e integrare l'istanza con la seguente documentazione:

- Certificazione statica e perizia giurata da parte di un tecnico abilitato alla professione;
- Autorizzazione rilasciata dall'Autorità Idraulica tenuto conto che l'area dove insistono gli immobili è interessata dal vincolo del "Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico: Aree di attenzione per pericolo di frana e inondazione (artt. 9 – 19 – 27) – "Aree di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27)".
- Tassa esame progetto pari ad euro 516,00.
- Atto d'obbligo con l'istituzione di un vincolo permanente di non edificazione, irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, sul terreno censito nel N.C.T. al foglio 108 part. 169.

Il Comune di Latina subordina il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria alla stipula di atto d'obbligo il quale dovrà contenere, ai sensi dell'art. 58 della Legge Regione Lazio n° 38/99 e ss.mm.ii., l'istituzione di un vincolo permanente di non edificazione, irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione degli immobili residenziali ai sensi dell'art. 57 comma 3 della stessa legge sul terreno dello stesso proprietario (allegato n°



9).

L'onorario per la redazione, da parte di un tecnico abilitato, degli elaborati necessari alla definizione della pratica edilizia di condono, si stima in circa euro 5.000,00; la spesa notarile per la stipula dell'Atto d'Obbligo sopra citato si stima in circa euro 1.200,00 .

Il costo complessivo per la definizione della pratica finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è pertanto stimato pari a circa euro 19.771,00.

L'importo relativo alla quota di proprietà oggetto di fallimento è pertanto pari a circa euro 12.920,00

Di tale importo se ne terrà conto nella determinazione del valore di mercato degli immobili facenti parte del Lotto 1.

Per tutti gli immobili facenti parte del Lotto 1 non risulta essere stata rilasciata la dichiarazione di Agibilità.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento, nel caso non fosse confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive/fallimentari o concorsuali, verrà redatto non appena la curatela del fallimento comunicherà al sottoscritto C.T.U. l'aggiudicazione dell'immobile stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sui beni di cui al Lotto n° 1 non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti inoltre vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

TITOLARITA'

Gli immobili facenti parte del Lotto 2 sono di titolarità del sig. XXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 5/6 in piena proprietà in virtù dei seguenti atti e riunioni di usufrutto:

- atto a rogito del notaio Vincenzo De Carolis del 20.02.1992, rep. n° 15199, registrato a Latina il di 11.03.92 al n° 1729 e trascritto a Latina il 27.03.1992, R.P. n. 5880 (allegato n° 3);
- Atto di "Donazioni e Divisione" a rogito del medesimo notaio De Carolis, rep. n° 18508 del 08.02.1995, registrato a Latina il 28.02.1995 al n° 940 e trascritto presso la



CC.RR.II. di Latina il 01.06.1995 ai nn. di R.P. 6807 – 6808 – 6809 (allegato n° 5);

- Riunione di usufrutto per la quota di 36/54 a seguito del decesso del sig. XXXXXXXX, padre di XXXXX, avvenuto in data 5 febbraio 2019;

nonché della seguente comproprietara non fallita:

XXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXX, per la quota pari a 1/6 in piena proprietà

I beni facenti parte del Lotto 2 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

XXXXX - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà

XXXXX risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXX.

Dalla consultazione dei Servizi Demografici del Comune di Latina si evince che il sig. XXXX XXXXX è ivi residente alla Strada Uccellara n° 28.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale antecedenti alla trascrizione del fallimento.

CONFINI

Bene n° 5

Il bene, censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio 108 particella 260 sub 1 (Appartamento posto al piano terra), confina con particella 274, particella 265, part. 260 sub 3, salvo altri.

Bene n° 6

Il bene, censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio 108 particella 260 sub 2 (appartamento posto al piano primo e secondo), confina con particella 260 sub 1, particella 274, particella 265, salvo altri.

Bene n° 7

Il bene, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 260 sub 3 (villino), confina con particella 274, particella 260 sub 1 e 2, particella 265, salvo altri.

Bene n° 8

Il bene, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 260 sub 4 (capannone e tettoia), confina con particella 274, particella 260 sub 3, particella 166, salvo altri.

Bene n° 9

Il bene, censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio 108 particella 265 (deposito),



confina con particella 250, particella 260 e particella 166, salvo altri.

Bene n° 10

Il bene, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 166 (terreno), confina con particella 163, particella 278 e particella 168, salvo altri.

Bene n° 11

Il bene, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 163 (terreno), confina con particella 166, particella 39 e particella 164, salvo altri.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE

BENE N° 5 - Abitazione piano terra – N.C.E.U. Foglio 108 part. 260 sub 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,95 mq	110,00	1,00	110,20 mq	3,10 mt	Terra
Porticati	23,20 mq	25,30	0,30	7,59 mq	3,10 mt	Terra
Corte pertinenziale (b.c.n.c. ai sub 1 e 2)	448 mq	448 mq		0,00		
Totale superficie convenzionale:				117,79 mq		

*per la corte pertinenziale circostante all'immobile, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.

Descrizione del Bene n° 5 - Appartamento al piano terra (foglio 108 particella 260 sub 1)

allegato n° 24 - documentazione fotografica – foto da n° 27 a n° 39; allegato n° 21 - rilievo dell'immobile)

L'appartamento è ubicato in un edificio facente parte del podere dell'Agro Pontino n. 434 - ex ONC; originariamente si sviluppava su due piani fuori terra.

Successivamente i sig.ri XXXXXX realizzavano un ulteriore piano (piano secondo) composto, dapprima, da una piccola mansarda che successivamente ampliavano originando così due appartamenti autonomi e distinti:

appartamento al piano terra (foglio 108 part. 260 sub 1) e appartamento al piano primo e secondo (foglio 108 part. 260 sub 2).



La superficie effettiva della corte pertinenziale, b.c.n.c. ai sub 1 e 2, al netto dell'immobile insistente sulla stessa, è pari a circa mq. 448,00.

Mediante un cancello carrabile, posto lungo la Strada Uccellara, si accede alla corte comune pertinenziale.

Una porzione di detta corte pertinenziale (part. 260), unitamente alla 265 e a parte della 250 (terreno su cui insistono gli immobili di cui al Lotto 1), forma un piazzale.

All'abitazione si accede da due ingressi: uno posto nel porticato che affaccia lungo la Strada Uccellara e l'altro posto nel porticato di fronte al piazzale.

L'appartamento risulta così composto:

Pranzo – soggiorno: superficie utile di circa mq. 36,80;

Cucinino: s.u. di circa mq. 5,40;

Ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala che consente di accedere all'abitazione posta al piano primo e secondo: s.u. mq. 4,00;

Disimpegno: s.u. circa mq. 5,15;

Cameretta: s.u. circa mq. 11,70;

Bagno: s.u. di circa mq. 10,70;

Camera matrimoniale: s.u. di circa mq. 17,20.

I due porticati al piano terra presentano rispettivamente una superficie utile di circa mq. 12,50 e mq. 10,70.

Riepilogo delle superfici:

Superficie utile residenziale: circa mq. 90,95

Superfici non residenziali: circa mq. 23,20.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi mediocre.

Altezza utile interna: mt. 3,10.



BENE N° 6 - Abitazione posta al piano primo e secondo - Foglio 108 part. 260 sub 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (parte sanabile)	108,70 mq	137,28 mq	1,00	137,28 mq	P. 1°: mt.3,25 P. 2°: mt. 2,90	Primo e Secondo
Abitazione (parte non sanabile)	56 mq	69,00 mq	0,30	20,70	P. 2° : mt. 2,90	Piano secondo
Balconi	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	mt. 3,25	Primo
Corte pertinenziale (b.c.n.c. ai sub 1 e 2).	448 mq	448 mq	0,00	0,00		Terra
Totale superficie convenzionale:				159,33 mq		

*per la corte pertinenziale circostante all'immobile, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.

Descrizione del Bene n° 6 - Appartamento al piano primo e secondo (foglio 108 part. 260 sub 2 -allegato n° 24 - documentazione fotografica – foto da n° 40 a n° 50; allegato n° 21 - rilievo dell'immobile)

L'appartamento è ubicato in un edificio facente parte del podere dell'Agro Pontino n. 434 - ex ONC; originariamente si sviluppava su due piani fuori terra.

Successivamente i sig.ri XXXXXX realizzavano un ulteriore piano (piano secondo) composto, dapprima, da una piccola mansarda che successivamente ampliavano originando così due appartamenti autonomi e distinti :

appartamento al piano terra (foglio 108 part. 260 sub 1) e appartamento al piano primo e secondo (foglio 108 part. 260 sub 2)

La superficie effettiva della corte pertinenziale, b.c.n.c. ai sub 1 e 2, al netto dell'immobile insistente sulla stessa, è pari a circa mq. 448,00.

Tramite una rampa di scale, che parte dal porticato e si sviluppa lungo il lato sud dell'edificio, si accede all'abitazione.

L'appartamento risulta così composto:



Piano primo

Pianerottolo di accesso : circa mq. 2,20;

Piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala : circa mq. 2,30;

Soggiorno: s.u. circa mq. 36,40;

Pranzo: s.u. circa mq. 19,80;

Cucina : s.u. circa mq. 19,15;

Disimpegno : s.u. circa mq. 2,50;

Bagno: s.u. di circa mq. 6,15;

oltre due balconi di rispettivamente di circa mq. 2,60 e circa mq. 2,80.

Tramite una scala interna a due rampe si accede al **piano secondo** così composto:

Camera da letto : s.u. mq. 14,40;

Disimpegno : s.u. mq. 10,75;

Camera da letto matrimoniale : mq. 26,20;

Camera da letto : s.u. mq. 15,00;

Bagno : s.u. circa mq. 10,10.

Riepilogo delle superfici:

Superficie utile residenziale: circa mq. 164,70

Superficie non residenziale: circa mq. 5,40.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono.

Come meglio precisato nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia parte delle superfici del piano secondo non potranno essere oggetto di sanatoria edilizia.

BENE N° 7 - Villino -Foglio 108 part. 260 sub 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,86	164,00 mq	1,00	164,00 mq	mt. 3,00 P. 2°: mt. 2,90	Terra
Corte pertinenziale (b.c.n.c. ai sub 3 e 4) mq. 1.078/2	539,00 mq	539,00 mq	0,00	0,00		Terra
Totale superficie convenzionale:				164,00 mq		



*per la corte pertinenziale circostante all'immobile, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.

Descrizione del Bene n° 7 - Villino unifamiliare ad un piano fuori terra censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 260 sub. 3 (allegato n° 24 – documentazione fotografica – foto da n° 51 a n° 63; allegato n° 21 – rilievo dell'immobile)

Abitazione unifamiliare posta in prossimità dell'edificio cui fa parte l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 1 (Bene n° 5) e l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 2 (Bene n° 6), con corte pertinenziale, comune anche al sub 4 (Capannone – Bene n° 8), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.078.

L'abitazione è stata realizzata su parte dell'area dove originariamente insisteva un locale garage (allegato n° 22b).

Come meglio precisato nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia dell'immobile l'abitazione unifamiliare (villino) non potrà essere oggetto di rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria relativamente all'istanza presentata ai sensi della Legge 47/85.

La struttura portante è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato e copertura a tetto.

Il villino risulta così composto:

- Salone: s.u. di circa mq. 32,15;
- Disimpegno: s.u. di circa mq. 2,86;
- Cucina: s.u. di circa mq. 18,60;
- Bagno zona giorno : s.u. di circa mq. 5,45;
- Sala pranzo: s.u. di circa mq. 16,90;
- Lavanderia: s.u. di circa mq. 8,45;
- Disimpegno zona notte: s.u. circa mq. 3,90;
- Camera da letto matrimoniale: s.u. circa mq. 19,65;
- Camera da letto : s.u. circa mq. 13,75;
- Camera da letto : s.u. circa mq. 10,75;
- Bagno zona notte: s.u. circa mq. 8,40

Superficie utile complessiva: circa mq. 140,86

Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono.



BENE N° 8 - Capannone e Tettoia - Foglio 108 part. 260 sub 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	168,70 mq	187,00 mq	1,00	187,00 mq	mt. 4,00 – hm mt. 2,20	terra
Tettoia (non sanabile)	31,96	31,96			3,00 mt	terra
Corte pertinenziale (b.c.n.c. ai sub 3 e 4) mq. 1.078/2	539,00 mq	539,00 mq	0,0477551*	25,74		Terra
Totale superficie convenzionale:				212,74 mq (esclusa la tettoia non sanabile)		

*per la corte pertinenziale circostante all'immobile destinato a capannone (mq. 1.078/2), per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata il coefficiente pari a 0,10 da applicare fino alla superficie equivalente (mq. 187,00) ed il coefficiente pari a 0,02 da applicarsi per la superficie equivalente eccedente (mq. 352,00); la superficie convenzionale della corte è pertanto pari a mq. 25,74.

Descrizione del Bene n° 8 - Capannone e tettoia censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 260 sub. 4 (allegato n° 24 – documentazione fotografica – foto da n° 64 a n° 68; allegato n° 21 – rilievo dell'immobile);

Trattasi di un capannone della superficie utile di circa mq. 155,00, con annesso ulteriore manufatto di circa mq. 13,70 (ex stalla), realizzato antecedentemente al 1967, con struttura metallica tamponata con blocchi di tufo e coperta con lastre di lamiera poggiate su capriate in ferro.

Si presentano entrambi in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

A lato del capannone e in aderenza allo stesso, è presente una tettoia, realizzata recentemente, costituita da una struttura in legno, avente una altezza di circa mt. 3,00 ed una superficie coperta di circa mq. 31,96; si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Come meglio precisato nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia dell'immobile la tettoia non potrà essere oggetto di rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria relativamente all'istanza presentata ai sensi della Legge 47/85.



BENE N° 9 - Deposito - Foglio 108 part. 265

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	19,50 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	hm mt. 2,150	terra
Corte pertinenziale all'immobile	550,00 mq	550,00 mq	0,02377818*	13,08		terra
Totale superficie convenzionale:				39,08 mq		

* per quanto riguarda la corte pertinenziale circostante all'immobile destinato a deposito si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (138/99) per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata il coefficiente pari a 0,10 da applicare fino alla superficie equivalente (mq. 26,00) ed il coefficiente pari a 0,02 da applicarsi per la superficie equivalente eccedente (mq. 524,00); la superficie convenzionale della corte è pertanto pari a mq. 13,08.

Descrizione del Bene n° 9 - Deposito ad un piano fuori terra censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 265 (allegato n° 24 – documentazione fotografica – foto n° 70; allegato n° 21 – rilievo dell'immobile)

Trattasi di un piccolo deposito (ex porcile), realizzato in epoca antecedente al 1967 e posto in aderenza all'immobile censito nel NCEU al foglio 108 part. 250 sub 2 (Lotto 1 – Bene n° 2).

Si compone di due locali della superficie complessiva di circa mq. 19,50, con una superficie interna media di circa mt. 2,15.

Insiste su corte pertinenziale della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa mq. 578,00 che, unitamente a parte della particella 260 e parte della particella 250 (immobili di cui al Lotto 1), forma un piazzale.

L'effettiva consistenza della corte, calcolata al netto della superficie dell'immobile che insiste sulla stessa, è pari a circa mq. 550,00.

La tamponatura è in blocchetti di tufo con copertura inclinata in lamiera.

Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.



BENE N° 10 - Consistenza Terreno – N.C.T. Foglio 108 particella 166

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	11.966 mq		1	11.966 mq		

Descrizione del Bene n° 10 – Terreno foglio 108 particella 166 (allegato n° 24 – documentazione fotografica – foto n° 69; allegato n° 17– estratto di mappa)

Il terreno, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al **foglio 108 particella 166**, presenta una superficie di circa mq. 11.966 e conformazione geometrica rettangolare e giacitura pressoché pianeggiante; è posto a confine con la particella 260.

Confina inoltre con terreno particella 265, con terreno part. 168 di proprietà XXXXXXXXXX e terreno part. 167 di XXXXX, salvo altri.

Ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria di parte degli immobili facenti parte del Lotto 2, il terreno dovrà essere vincolato permanentemente a servizio degli immobili stessi con atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Il terreno in oggetto, unitamente al terreno particella 163, è stato concesso in affitto alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (figlia di XXXXXXXX e XXXXXXXX), titolare della ditta omonima, che conduce e coltiva i terreni per la propria azienda.

BENE N° 11 – Terreno – N.C.T. FOGLIO 108 PART. 163

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	19.205 mq		1	19.205 mq		

Descrizione del Bene n° 11 – Terreno foglio 108 particella 163 (allegato n° 24 - documentazione fotografica – foto n° 69; allegato n° 17 - estratto di mappa)

Il terreno, censito nel N.C.T. del Comune di Latina al **foglio 108 particella 163**, presenta una superficie di circa mq. 19.205 e conformazione geometrica rettangolare e giacitura pressoché pianeggiante.

Confina con part. 166, con terreno part. 165 di proprietà XXXXXXXXXXXX e terreno part. 164, salvo altri.

Ai fini del rilascio del Permesso in Sanatoria di parte degli immobili facenti parte del Lotto 2,



il terreno dovrà essere vincolato permanentemente a servizio degli immobili stessi con atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Il terreno in oggetto, unitamente al terreno particella 166, è stato concesso in affitto alla sig.ra XXXXXXXXXX (figlia di XXXXXXXX e XXXXXXXX), titolare della ditta omonima, che conduce e coltiva i terreni per la propria azienda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI – BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 1 (allegato n° 19)

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 2.079.

La particella 260 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 35, Fabbricato Rurale, della superficie di mq. 3.660.

A seguito di Frazionamento del 20/02/1986, n. 19671, si originava la particella 35 di mq. 1.500, la particella 73 di mq. 2.040 e la particella 74 di mq. 120.

Con Tabella di Variazione del 12/03/1986, prot. n. 167405 e prot. n. 167444, in atti dal 14/05/2003 AGG. 5233/03 (n. 6747.1/1986), a seguito di migliore precisazione di superficie, la particella 73 assumeva la consistenza di mq. 2.079, la part. 35 di mq. 1500 e la part. 81 di mq. 81.

Con Tipo mappale del 15/09/2014, prot. n. LT0109736 (n. 109736.1/2014), la particella 73 viene soppressa originando la particella 260, ente urbano, della superficie di mq. 2.079 .

Con stesso Tipo mappale veniva soppressa l'u.i. censita al foglio 108 part. 74 sub 1, Porzione di FR, di mq. 0,00, che viene unita all'attuale particella 260, ente urbano, di mq. 2.079.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 10/10/2014, prot. n. LT0130715 (n. 1075.1/2014) assumendo l'attuale identificativo catastale: Foglio 108 particella 260 sub 1, Categoria Catastale A/7, classe 1, 5 vani, rendita euro 335,70.

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 2 (allegato n° 19)

Il terreno, sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto, è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 2.079.

La particella 260 derivava, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella



35, Fabbricato Rurale, della superficie di mq. 3.660.

Con Frazionamento n. 197.1/1971, in atti dal 12/12/1991, si origina la particella 74 sub 1 , Porz. di FR, superficie 0,00.

A seguito di Frazionamento del 20/02/1986, n. 19671, si originava la particella 35 di mq. 1.500, la particella 73 di mq. 2.040 e la particella 74 di mq. 120.

Con Tabella di Variazione del 12/03/1986, prot. n. 167405 e prot. n. 167444, in atti dal 14/05/2003 AGG. 5233/03 (n. 6747.1/1986), a seguito di migliore precisazione di superficie, la particella 73 assumeva la consistenza di mq. 2.079, la part. 35 di mq. 1500 e la part. 81 di mq. 81.

Con Tipo mappale del 15/09/2014, prot. n. LT0109736 (n. 109736.1/2014), la particella 73 veniva soppressa originando la particella 260, ente urbano, della superficie di mq. 2.079.

Con stesso Tipo mappale viene soppressa l'u.i. censita al foglio 108 part. 74 sub 1, Porzione di FR, di mq. 0,00, che viene unita all'attuale particella 260, ente urbano, di mq. 2.079.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 10/10/2014, prot. n. LT0130715 (n. 1075.1/2014) assumendo l'attuale identificativo catastale: Foglio 108 particella 260 sub 2, Categoria Catastale A/7, classe 1, 7,5 vani, rendita euro 503,55.

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 3 (allegato n° 19)

Il terreno, sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto, è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 2.079.

La particella 260 derivava, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 35, Fabbricato Rurale, della superficie di mq. 3.660.

A seguito di Frazionamento del 20/02/1986, n. 19671, si originava la particella 35 di mq. 1.500, la particella 73 di mq. 2.040 e la particella 74 di mq. 120.

Con Tabella di Variazione del 12/03/1986, prot. n. 167405 e prot. n. 167444, in atti dal 14/05/2003 AGG. 5233/03 (n. 6747.1/1986), a seguito di migliore precisazione di superficie, la particella 73 assumeva la consistenza di mq. 2.079, la part. 35 di mq. 1500 e la part. 81 di mq. 81.

Con Tipo mappale del 15/09/2014, prot. n. LT0109736 (n. 109736.1/2014), la particella 73



veniva soppressa originando la particella 260, ente urbano, della superficie di mq. 2.079 .

Con stesso tipo mappale viene soppressa l'u.i. censita al foglio 108 part. 74 sub 1, Porzione di FR, di mq. 0,00, che viene unita all'attuale particella 260, ente urbano, di mq. 2.079.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 10/10/2014, prot. n. LT0130715 (n. 1075.1/2014) assumendo l'attuale identificativo catastale: Foglio 108 particella 260 sub 3, Categoria Catastale A/7, classe 1, 6 vani, rendita euro 402,84.

N.C.E.U Foglio 108 particella 260 sub. 4 (allegato n° 19)

Il terreno, sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto, è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 2.079.

La particella 260 derivava, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 35, Fabbricato Rurale, della superficie di mq. 3.660.

A seguito di Frazionamento del 20/02/1986, n. 19671, si originava la particella 35 di mq. 1.500, la particella 73 di mq. 2.040 e la particella 74 di mq. 120.

Con Tabella di Variazione del 12/03/1986, prot. n. 167405 e prot. n. 167444, in atti dal 14/05/2003 AGG. 5233/03 (n. 6747.1/1986), a seguito di migliore precisazione di superficie, la particella 73 assumeva la consistenza di mq. 2.079, la part. 35 di mq. 1500 e la part. 81 di mq. 81.

Con Tipo mappale del 15/09/2014, prot. n. LT0109736 (n. 109736.1/2014), la particella 73 viene soppressa originando la particella 260, ente urbano, della superficie di mq. 2.079 .

Con stesso Tipo mappale viene soppressa l'u.i. censita al foglio 108 part. 74 sub 1, Porzione di FR, di mq. 0,00, che viene unita all'attuale particella 260, ente urbano, di mq. 2.079.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 10/10/2014, prot. n. LT0130715 (n. 1075.1/2014) assumendo l'attuale identificativo catastale: Foglio 108 particella 260 sub 4, Categoria Catastale C/2, classe 1, consistenza mq. 166, rendita euro 128,60

N.C.E.U Foglio 108 particella 265 (allegato n° 19)

Il terreno, sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto, è attualmente censito nel N.C.T. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 265, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 578.



La particella 265 derivava, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 37, Seminativo Irriguo, della superficie di mq. 2.780.

A seguito di Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.3/1994, la part. 37 veniva soppressa originando la particella 170 di mq. 608 e la particella 171 di mq. 2.172.

Con Frazionamento del 21/05/2003, prot. n. 6747, n. 5233.1/, la particella 170 assume la consistenza di mq. 578 e originava la particella 222 di mq. 30.

Con Tabella di Variazione del 21/05/2003, prot. n. 6747, n. 5233.1/2003, veniva soppressa la part. 30 che veniva ricompresa nella part. 171, assumendo la consistenza di mq. 2.202.

Con Tipo mappale del 27/04/2015, prot. n. LT0081507 (n. 81507.1/2015), la particella 170 viene soppressa originando la particella 265, ente urbano, Partita 1, della superficie catastale di mq. 578.

L'immobile viene denunciato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina con Costituzione del 06/05/2015, prot. n. LT0086986 (n. 506.1/2015) assumendo l'attuale identificativo catastale:

Foglio 108 particella 265 , Categoria Catastale C/2, classe 1, consistenza mq. 20, rendita euro 15,49.

N.C.T. foglio 108 particella 163 (allegato n° 19)

La particella 163 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 39 di mq. 75.800.

Con Frazionamento in atti dal 20/02/1986 n. 19671 si originava la particella 39 di mq. 37.390 e la particella 76 di mq. 38.410.

Con Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.1/1994, la particella 76 viene soppressa originando l'attuale particella 163 di mq. 19.205 e le particelle 164 di mq. 15.000 e 165 di mq. 4.205.

N.C.T. foglio 108 particella 166 (allegato n° 19)

La particella 166 deriva, sin dall'impianto meccanografico del 01/01/1972, dalla particella 36 di mq. 51.660.

Con Frazionamento in atti dal 20/02/1986 n. 19671 si originava la particella 36 di mq. 26.160 e la particella 75 di mq. 25.500.

Con Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.2/1994 la particella 75, viene soppressa originando l'attuale particella 166 di mq. 11.966 e le particelle 169 di mq. 2.466, 167 di mq.



3.432 e 168 di mq. 7.636.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 260 SUB 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	108	260	1	2	A/7	1	5 vani	mq.126 - totale escluse aree scoperte: mq. 120	Euro 335,70	Terra	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale (allegato n° 20) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 21).

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).

BENE N° 6 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 260 SUB 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	108	260	2	2	A/7	1	7,5 vani	mq. 204 - totale escluse aree scoperte: mq. 202	Euro 503,55	Primo e secondo	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale (allegato n° 20) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 21).

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).



BENE N° 7 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 260 SUB 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	108	260	3	2	A/7	1	6 vani	mq. 132 - totale escluse aree scoperte: mq. 123	Euro 402,84	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente del villino (allegato n° 20) rappresenta un immobile di consistenza minore rispetto allo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 21).

Infatti, come si evince dal rilievo dell'immobile (allegato n° 21), il porticato risulta completamente chiuso con la realizzazione di una sala soggiorno e lavanderia.

Come meglio precisato nel capitolo relativo alla Regolarità Edilizia l'intero immobile risulta realizzato senza la necessaria autorizzazione edilizia; non potrà essere oggetto di rilascio di permesso a sanatoria di cui alla domanda di condono presentata in quanto la stessa non ricomprende la superficie del villino.

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).

BENE N° 8 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 260 SUB 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urbana	108	260	4	2	C/2	1	166 mq	Totale mq. 187	Euro 128,60	Terra	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale (allegato n° 20) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 21).



Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).

BENE N° 9 - N.C.E.U. FOGLIO 108 PART. 265

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Urbana	108	260		2	C/2	1	20 mq	Totale mq. 82	Euro 15,49	Terra		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale (allegato n° 20) e lo stato dei luoghi (rilievo - allegato n° 21).

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).

BENE N° 10 - N.C.T. FOGLIO 108 PART. 166

Catasto Terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
	108	166			Semin Irrig	1		11.966 mq	Euro 207,65	Euro 92,70		

Si allega l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).

BENE N° 11 - N.C.T. FOGLIO 108 PART. 163

Catasto Terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
	108	163			Semin Irrig	1		19.205 mq	Euro 333,26	Euro 148,78		



Si allega l'estratto di mappa catastale (allegato n° 17) e la visura storica aggiornata dell'immobile (allegato n° 19).

PATTI

All'art. 6 dell'atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio De Carolis del 08.02.1995 rep. n° 18.580 (allegato n° 5) sono così letteralmente riportati i seguenti Patti Comuni:

“Ai sensi della legge n. 47/85 e n. 15/68 le parti dichiarano, ammoniti da me notaio sulla responsabilità penali indicate in quest'ultima legge, che la parte originaria dei fabbricati di cui al punto a) dell'art. 1 della prima e seconda donazione nonché al punto b) della quota attribuita a XXXXXXXXXXXX nella divisione è stata edificata in data anteriore al 1° settembre 1967. Le parti dichiarano che ai predetti fabbricati rurali sono state apportate delle modifiche ed i fabbricati rurali di cui al punto b) dell'art. 1 della prima e della seconda donazione e di cui alla terza donazione, nonché al punto a) della quota attribuita a XXXXXXXXXXXXXXX nella divisione ed al punto a) della quota attribuita a XXXXXXXXXXXXXXX nella divisione sono stati costruiti in assenza di licenza edilizia e che per tanto sono state presentate due domande di concessione in sanatoria al Comune di Latina dal Signor XXXXXXXXXXXX in data 20.03.1986 domanda per la quale è stata pagata l'intera oblazione di lire 200.000, mediante unico versamento in c.c.p. per totale £. 200.000; dalla Signora XXXXXXXXXXXXXXX in data 20.03.1986 per la quale è stata pagata l'intera oblazione di lire 701.000, mediante unico versamento in c.c.p. per totale £. 701.000, il tutto come da documenti che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere “B2 e “C”, previa dispensa dalla lettura”.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha effettuato le opportune visure presso i competenti Uffici descrivendo dettagliatamente, in apposito paragrafo, in ordine di successione cronologica, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento (allegato n° 7 e allegato n° 8) nonché ha provveduto a quantificare gli oneri di cancellazione delle suddette formalità (vedasi Paragrafo - Formalità Pregiudizievoli).

Il C.T.U. ha provveduto inoltre a ricercare presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina eventuali nuove trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile successive al Fallimento.

Da tali ricerche (alla data del 5 febbraio 2019) non sono emerse ulteriori formalità



pregiudizievoli gravanti sui beni.

STATO CONSERVATIVO DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

Bene N° 5 (Appartamento piano terra fg. 108 part. 260 sub 1) - L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 6 (Appartamento piano primo e secondo fg. 108 part. 260 sub 2) - L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 7 (Villino fg. 108 part. 260 sub 3) - L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 8 (capannone e tettoia fg. 108 part. 260 sub 4) – Il capannone versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; la tettoia, di recente realizzazione, si presenta in buono stato manutentivo e conservativo

Bene N° 9 (deposito fg. 108 part. 265) – Il deposito si presente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Bene N° 10 (terreno fg. 108 part. 166) – Il terreno si presenta in discrete condizioni con in atto colture da parte del conduttore del fondo.

Bene N° 11 (terreno fg. 108 part. 163) – Il terreno si presenta in discrete condizioni con in atto colture da parte del conduttore del fondo.

PARTI COMUNI

Nell'atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio De Carolis del 08.02.1995 rep. n° 18.580 (allegato n° 59 le quote sono state attribuite e accettate da ognuno con ogni diritto e ragione, accessori, accessioni, pertinenze servitù attive e passive.

SERVITU'

Con l'atto di donazione e divisione a rogito del notaio De Carolis di Latina del 08.02.1995 rep. n° 18.508 venivano costituite le seguenti servitù di passaggio pedonale e carrabile:

- **a favore della particella 166 del foglio 108** (bene n° 10 del Lotto n° 2) ed a carico della particella 250 del foglio 108 (ex part. 171) da esercitarsi sull'esistente stradone largo metri quattro circa a confine con la particella 88 fino alla particella 169 e successivamente sull'esistente stradone largo metri quattro a confine con la particella 169 per l'accesso dalla Via Uccellara al fondo dominante;
- a favore della particella 164 del foglio 108 ed a carico delle particelle 168 – 167 e 165



del foglio 108 da esercitarsi sull'esistente stradone larga metri quattro circa a confine con le particelle 88 e 237 (ex part. 87) per l'accesso dalla Via dell'Uccellara al fondo dominate;

- a favore della particella 167 e 165 del foglio 108 ed a carico delle particelle 250 (ex particella 171) – 169 e 168 del foglio 108 da esercitarsi sull'esistente stradone largo metri quattro circa a confine con le particelle 88 e 87 (ora part. 237) per l'accesso dalla Via dell'Uccellara al fondo dominante;
- a favore della particella 168 del foglio 108 ed a carico delle particelle 169 e 250 (ex part. 171) da esercitarsi sull'esistente stradone largo metri quattro circa a confine con le particelle 169 e 88 per l'accesso dalla Via dell'Uccellara al fondo dominante.

Non risultano censi, livelli ed usi civici gravanti sugli immobili di cui al Lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n° 5 – Appartamento piano terra - Foglio 108 particella 260 sub 1.

L'edificio cui fa parte l'appartamento al piano terra presenta una struttura portante in muratura mentre la parte soggetta ad ampliamento è stata realizzata con struttura in cemento armato.

La copertura è a tetto del tipo a falde.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in ceramica monocottura di gres porcellanato;
- infissi in legno;
- bussole interne in legno tamburato;
- bagno con rivestimento in piastrelle di media qualità;
- rubinetteria e sanitari di media qualità;
- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento tramite stufa a pellet;
- impianti elettrici ed idrici funzionanti.

Bene n° 6 – Appartamento piano primo e secondo - Foglio 108 particella 260 sub 2.

L'edificio cui fa parte l'appartamento al piano terra presenta una struttura portante in muratura mentre la parte soggetta ad ampliamento è stata realizzata con struttura in cemento armato.

La copertura è a tetto del tipo a falde.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in ceramica monocottura;



- rivestimento scala interna in marmo;
- infissi in pvc con persiane in legno e zanzariere;
- bussole interne in legno tamburato;
- bagno con rivestimento in piastrelle di buona qualità;
- rubinetteria e sanitari di buona qualità;
- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento tramite stufa a pellet con radiatori;
- impianti elettrici ed idrici funzionanti.

Bene n° 7 - Abitazione in villino foglio 108 part. 260 sub 3

La struttura portante dell'immobile è stata realizzata con pilastri e travi in cemento armato.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in ceramica monocottura;
- infissi in pvc con persiane e zanzariere;
- bussole interne in legno tamburato;
- bagno con rivestimento in piastrelle di buona qualità;
- rubinetteria e sanitari di buona qualità;
- l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento tramite stufa a pellet con radiatori;
- impianti elettrici ed idrici funzionanti.

Bene n° 8 - Capannone e tettoia censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 260 sub. 4

Il capannone presenta una struttura metallica tamponata con blocchi di tufo e coperta con lastre di lamiera poggiate su capriate in ferro e pavimentazione in battuto di cemento.

A lato del capannone, in aderenza allo stesso, è presente una tettoia, realizzata recentemente, costituita da una struttura in legno; pavimentazione in ceramica monocottura e copertura con pannelli in lamiera.

Bene n° 9 - Deposito ad un piano fuori terra censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 265

Struttura portante in muratura con blocchetti di tufo e copertura inclinata in lamiera.

Pavimentazione in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n° 5 – Appartamento piano terra - Foglio 108 particella 260 sub 1.

L'appartamento risulta completamente arredato con la presenza di mobili e suppellettili.



Al momento del sopralluogo, effettuato in data 5 dicembre 2018, l'appartamento era abitato dal sig. XXXXX, padre di XXXXX.

In data 5 febbraio 2019 decedeva il sig. XXXXX.

Bene n° 6 – Appartamento piano primo e secondo - Foglio 108 particella 260 sub 2.

L'appartamento risulta completamente arredato con la presenza di mobili e suppellettili ed abitato dal sig. XXXXX con la propria famiglia.

Bene n° 7 - Abitazione in villino foglio 108 part. 260 sub 3

L'appartamento risulta completamente arredato con la presenza di mobili e suppellettili ed abitato dal sig. XXXXX, figlio di XXXXX, unitamente alla propria famiglia.

Bene n° 8 - Capannone e tettoia censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 260 sub. 4

Il capannone è adibito a ricovero di bancali in legno e attrezzatura varia e nella disponibilità del sig. XXXXX e familiari; la tettoia è utilizzata dal sig. XXXXX e la propria famiglia.

Bene n° 9 - Deposito ad un piano fuori terra censito nel N.C.E.U al Foglio 108 particella 265

Il deposito è nella disponibilità del sig. XXXXX e familiari.

Bene n° 10 e Bene n° 11 – Terreni N.C.T. foglio 108 particella 163 e particella 166

I terreni risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 20/01/2017

Scadenza contratto: 04/01/2032

Canone annuo : Euro 100,00

Descrizione del Contratto di Locazione (allegato n° 23)

In data 4 gennaio 2017 veniva stipulato il “Contratto di Affitto Fondo Rustico”, in deroga art. 45 Legge 203/82, tra i sig.ri XXXXXXXXX, XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (†), comproprietari, per le rispettive quote di spettanza, dell'appezzamento di terreno distinto nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 163, di mq. 19.205, e particella 166, di mq. 11.966, e la sig.ra XXXXXXXXX (figlia di XXXXXXXXX e XXXXXXXXX nonché nipote di XXXXXXXXX), nata a XXX il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di titolare della ditta omonima, P.I. XXXXX, con sede legale in XXXX – XXXXX.

Il contratto è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina in data 20 gennaio 2017 al



n. 571 Serie 3T.

Si fa rilevare che nel citato contratto sono inesatte le quote di proprietà dei comproprietari che sono così erroneamente indicate:

XXXXX in qualità di nudo proprietario per $\frac{1}{2}$ in separazione dei beni;

XXXXX in qualità di nudo proprietario per $\frac{1}{2}$ in separazione dei beni;

XXXXX in qualità di usufruttuario.

Le esatte quote e diritti di spettanza di ciascuno dei comproprietari sui terreni oggetto del contratto erano le seguenti:

XXXXX piena proprietà per la quota di $\frac{9}{54}$;

XXXXX piena proprietà per la quota di $\frac{9}{54}$;

XXXXX nuda proprietà per la quota di $\frac{36}{54}$;

XXXXX usufruttuario per la quota di $\frac{36}{54}$

Oggetto della locazione

I sig.ri XXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (†), in qualità di comproprietari per le rispettive quote di spettanza, concedevano in affitto alla ditta individuale XXXXXXXXXXXXXXXX i terreni siti in Latina distinti in Catasto al foglio 108 particella 163 di mq. 19.205 e particella 166 di mq. 11.966.

Si riportano qui di seguito alcuni degli articoli più significativi del contratto:

Art. 2 - Uso

I terreni sono ceduti ai soli fini agricoli e l'affittuario si impegna, pena la decadenza del contratto, a condurre i terreni secondo le norme di buona tecnica agraria e ad usare i fondi locati con ogni cura e diligenza del buon padre di famiglia. L'affittuario si impegna altresì a non modificare la destinazione d'uso dei beni concessi in affitto ed a effettuare la relativa manutenzione;

Art. 3 - Stato degli immobili

L'affittuario dichiara di ben conoscere gli immobili oggetto del presente contratto e si obbliga a non alterare lo stato delle cose locate senza le necessarie autorizzazioni e a mantenere i confini esistenti

Art 4 - Contributi e miglioramenti

L'affittuario è autorizzato dalla proprietà a realizzare qualsiasi opera di miglioramento



fondario ed a richiedere a suo nome contributi comunitari, nazionali e regionali.

Art. 5 - Responsabilità

L'affittuario dalla data di stipula del contratto, subentra nella gestione della suddetta azienda agricola all'usufruttuario. Ogni onere connesso e nessuno escluso, sono a carico dell'affittuario. Restano altresì a carico dell'affittuario tutti i danni a persone e cose nell'ambito della conduzione dell'azienda.

Art. 6 - Durata della locazione

La durata del contratto è di anni 15 ossia dal 04/01/2017 al 04/01/2032. In tale data il fondo dovrà essere riconsegnato, senza necessità di disdetta alla parte cedente, nelle condizioni in cui è stato a suo tempo ricevuto, ossia libero da persone o cose, anche interposte.

Art. 7 - Canone

Il canone di locazione è stabilito in Euro 100,00 annui da versare il giorno 4/01 di ogni anno.

Art. 8 - Subaffitto

E' vietato il sub – affitto. Qualsiasi violazione a tale norma comporterà la risoluzione immediata del contratto.

Inadeguatezza o meno del canone di Locazione non Opponibile alla Procedura Fallimentare

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e liberi professionisti, la consultazione di banche dati nazionali, regionali e provinciali, quali la CREA – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria che pubblica l'Annuario dell'agricoltura italiana, si ritiene che il canone corrisposto dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX ai comproprietari dei terreni, sia inadeguato (euro 100,00/annuo).

Per i terreni in oggetto si ritiene adeguato un canone di affitto di euro 450,00/anno per ettaro.

Avremo pertanto:

Superficie terreno concesso in locazione: ha 3 are 11 centiare 71

Canone di locazione annuo adeguato: ha 3 are 11 centiare 71 x euro 450/anno x ettaro = **euro 1.402,70.**

PROVENIENZE VENTENNALI DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

Con atto a rogito del notaio Pietro Pierantoni di Priverno del 23 luglio 1974 rep. n. 13492 (allegato n° 2), registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina in data 01/08/1974 al n. 5091 e



trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina, il 01/08/1974, R.P. n° 11043, il sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, donava ai figli XXXXXXXXX e XXXXXXX, che, in parti uguali, accettavano i 2/3 indivisi del seguente immobile sito in Latina, strada Uccellara, già facente parte del podere dell'Agro Pontino n. 434, e precisamente:

“l'appezzamento di terreno della superficie di ettari 6.87.30, con entrostante porzione di fabbricato rurale composta di tre camere al piano terra e due camere al primo piano; il tutto confinante con: strada della Uccellara, fascia frangivento parallela a detta strada, fascia frangivento parallela al canale consortile costeggiante la Via Tor Tre Ponti, XXXXX, salvo altri;

Riportato in catasto alla partita 8708, ancora intestata a XXXXX e XXXXX, foglio 108, con la particella intera 37, are 27.80; e come facente parte delle particelle 35, 36, 39; in base al tipo di frazionamento redatto dal geometra XXXXXXXXXXXX sull'estratto di mappa 1407 (terreno) ed estratto di mappa 196 (fabbricato), risulta distinto al foglio 108 particelle:

73, are 20.40;

75, ha. 2.55.00;

76, ha. 3.84.10;

74 sub 1, piano terreno e primo”.

Sul terreno di cui sopra sono stati successivamente realizzati altri fabbricati rurali ad uso abitazione, capannone, garage ed annessi agricoli con inizio lavori al marzo 1977 e fine al novembre 1977.

In data 08.10.1985 decedeva il sig. XXXXXXXXX (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Latina il 05,04,1986 al n. 92 vol. 266 – allegato n° 3) lasciando eredi legittimi la moglie XXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/3) ed i figli XXXXXXXXX, XXXXX e XXXXX (per la quota di 2/3).

La quota donata da XXXXXXX, pari ai 2/3, risultava pertanto così suddivisa a seguito della successione sopra citata:

XXXXXX proprietario per la quota di 1/3;

XXXXXX (moglie di XXXXX) proprietaria per la quota di 1/9;

XXXXXX, XXXXX e XXXXX (figli di XXXXX) la quota complessiva di 2/9;



Nell'asse ereditario era compresa la quota indivisa di 1/3 dei beni suddetti nonché 1/3 dei sovrastanti fabbricati realizzati successivamente.

Con atto a rogito del notaio De Carolis di Latina del 20.02.1992 rep. n. 15.199 (allegato n° 4), registrato a Latina in data 11.03.1992 al n. 1729 e trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 27.03.1992, R.P. n. 5880, i signori XXXXXXXX ed il coniuge XXXXXXXXXXXXX vendevano, ciascuno per i propri diritti e nell'insieme per 1/3, ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, che acquistavano in comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX i seguenti beni:

“a) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 del foglio 108 e proprietà XXXXXXXX XXXX, salvo altri; nell'insieme distinto nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz.di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno);

b) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.780 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda, e fabbricato rurale ad uso capannone, garage e annessi agricoli; il tutto confinate con strada dell'Uccellara, particella 38, particella 88 del foglio 108 e proprietà XXXXXXXX XXXXX; il terreno era all'epoca distinto al N.C.T. al foglio 108 particella 37 di mq. 2.780 ; mentre i fabbricati rurali erano e sono in corso di accatastamento;

c) appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 63.910, il tutto confinante con particella 35, particella 39 e particella 88; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle : 75 di mq. 25.500; 76 di mq. 38.410.”

Che pertanto, a seguito della donazione, della successiva denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXX e dell'atto di compravendita sopra citato, le quote di proprietà sui beni erano le seguenti:



XXXXXXXXXX comproprietario della quota pari a 18/54, salvi di diritti del coniuge per effetto della comunione legale tra loro esistente in ordine ai fabbricati edificati sulla particella 37 (ora particella 250).

XXXXXXXXXXXXX comproprietario per una quota indivisa pari a 13/54 (di cui 9/54 in comunione legale dei beni);

XXXXXXXXXXXXX comproprietario per una quota indivisa pari a 9/54 (in comunione legale dei beni);

XXXXXXX comproprietaria per una quota indivisa pari a 6/54;

XXXXXXX comproprietaria per una quota indivisa pari a 4/54;

XXXXXXX comproprietaria per una quota indivisa pari a 4/54.

Con Frazionamento del 27/04/1994, n. 1054.1/1994, la particella 76 veniva soppressa originando la particella 163 di mq. 19.205, la particella 164 di mq. 15.000 e particella 165 di mq. 4.205; la particella 75 veniva soppressa originando l'attuale particella 166 di mq. 11.966 e le particelle 169 di mq. 2.466, 167 di mq. 3.432 e 168 di mq. 7.636; la part. 37 veniva soppressa originando la particella 170 di mq. 608 e la particella 171 di mq. 2.172.

Con atto di “Donazioni e Divisione” a rogito del notaio Vincenzo De Carolis in Latina del 8 febbraio 1995, rep. n. 18.508 (allegato n° 5), registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina il 28 febbraio 1995 al n. 940 e trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 1 giugno 1995, R.P. nn. 6807 – 6808 – 6809, da un lato i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e dall'altro i sig.ri XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXX XXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXX, procedevano alle seguenti donazioni e divisioni:

I DONAZIONE

La sig.ra XXXXXXXXXXXX donava, riservandosi l'usufrutto vitalizio, ai figli XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, che in comunione ed in parti uguali tra loro accettavano la quota pari a 6/54 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Latina, Strada Uccellara e precisamente:

“a) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il



tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 del foglio 108 e proprietà XXXXXX XXXX, salvo altri; nell'insieme distinto nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz. di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno);

b) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.780 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda, e fabbricato rurale ad uso capannone, garage e annessi agricoli costituiti da due pollai; il tutto confinate con strada dell'Uccellara, particella 38, particella 88 e proprietà Garolla Luigi; il terreno è distinto al N.C.T. al foglio 108 particelle: 170 di mq. 608; sulla quale insiste un pollaio che è in sono in corso di accatastamento; 171 di mq. 2.172 ; sulla quale insistono i due fabbricati rurali escluso il pollaio di cui sopra che sono in corso di accatastamento;

c) appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 63.910, il tutto confinante con particella 35, particella 39 e particella 88; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle : 163 di mq. 19.205; 164 di mq. 15.000; 165 di mq. 4.205; 166 di mq. 11.966; 167 di mq. 3.432; 168 di mq. 7.636; 169 di mq. 2.466.”

Le parti attribuivano alla presente donazione il valore di lire 5.500.000.

II DONAZIONE

Il sig. XXXXXXXX donava, riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé in favore del coniuge XXXXXXXX, che accettava, al figlio XXXXXXXXX, che accettava la quota pari a 18/54 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Latina, Strada Uccellara e precisamente:

“a) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti fabbricati rurali e precisamente:

- porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 e proprietà XXXXXXXX, salvo altri; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz.di fr) senza



redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno);

b) appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.780 tra coperto e scoperto, esclusi i sovrastanti fabbricati rurali; il terreno è distinto al N.C.T. al foglio 108 particelle: 170 di mq. 608; sulla quale insistono gli annessi agricoli che sono in corso di accatastamento, escluso quanto sopra, che ricadono nella donazione seguente;

c) appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 63.910, il tutto confinante con particella 35, particella 39 e particella 88; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle : 163 di mq. 19.205; 164 di mq. 15.000; 165 di mq. 4.205; 166 di mq. 11.966; 167 di mq. 3.432; 168 di mq. 7.636; 169 di mq. 2.466.”

Le parti attribuivano alla presente donazione il valore di lire 25.000.000.

III DONAZIONE

I coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX donavano, riservandosi l'usufrutto vitalizio ciascuno per sé e dopo di sé in favore del coniuge che accettava, al figlio XXXXXX, che accettava, la quota pari a 18/54 in nuda proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Latina, Strada Uccellara e precisamente:

fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda, e fabbricato rurale ad uso capannone, garage e con annessi due pollai; il tutto confinante con distacco da strada dell'Uccellara, distacco da particella 38 e distacco da particella 88 e proprietà XXXXXXXXXXXX; i fabbricati rurali erano in corso di accatastamento e insistevano: un pollaio sulla particella 170 di mq. 608 e la rimanente parte dei due fabbricati sulla particella 171 di mq. 2.172.

Le parti attribuivano alla presente donazione il valore di lire 5.000.000.

DIVISIONE

I coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e le sig.re XXXXXXXX e XXXXXXXX erano comproprietari dei beni siti in Comune di Latina Strada Uccellara, di cui alle precedenti donazioni, nelle seguenti quote:

XXXXXXXXXX per complessivi 15/54 di cui 9/54 in piena proprietà in comunione legale con la moglie XXXXXXXXXXXX, 4/54 in piena proprietà esclusiva e 2/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore della madre XXXXXXXXXXXX;



XXXXXXXX per complessivi 27/54 di cui 9/54 in piena proprietà in comunione legale con la moglie XXXXXXXX, 18/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore dei genitori XXXXXXX e XXXXXXXX limitatamente ai fabbricati rurali realizzati nel 1977, e dell'usufrutto in favore del solo XXXXXXX quanto al terreno ed all'originaria porzione di fabbricato rurale;

XXXXXXXX per complessivi 6/54 di cui 2/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore della madre XXXXX e 4/54 in piena proprietà;

XXXXXXXX per complessivi 6/54 di cui 2/54 in nuda proprietà gravati dall'usufrutto in favore della madre XXXXX e 4/54 in piena proprietà;

I comproprietari di cui sopra dividevano i beni di cui sopra attribuendoseli in proprietà esclusiva per quote distinte fermi restando i diritti di usufrutto in favore di XXXXXXXXXXXX XXXX e XXXXX e XXXXX e a tale scopo formavano quattro quote, di valore corrispondente alle quote di diritto che si attribuivano come segue:

PRIMA QUOTA

Ai coniugi XXXXXX e XXXXXXXXXXX venivano assegnati per i rispettivi diritti e precisamente:

per 9/15 in piena proprietà ad entrambi;

per 4/15 in piena proprietà al solo XXXXX;

per 2/15 in nuda proprietà a XXXXXXXXXXX, con usufrutto in favore della madre XXXXX XXXXX;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 19.638, con sovrastanti fabbricato rurale ad uso abitazione composto di piano terra, piano primo e piano mansarda e fabbricato rurale ad uso capannone e garage con annesso pollaio, il terreno è distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle: 164 di mq. 15.000; 169 di mq. 2.466; 171 di mq. 2.172; i fabbricati rurali sono in corso di accatastamento ed insistono sulla particella 171 (ndr - ora N.C.E.U. foglio 108 particella 250 sub 1 e sub 2); la particella 164 confina con particella 163, con particella 87 e proprietà comune; le particelle 169 e 171 confinano con Strada dell'Uccellara, particella 170 e particella 168;

SECONDA QUOTA



Alla signora XXXXX veniva assegnata per i rispettivi diritti e precisamente:

per 4/6 in piena proprietà ;

per 2/6 in nuda proprietà , con usufrutto in favore della madre XXXXX;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 7.636, confinante con XXXXX XXXXX, particella 167 e particella 166; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella: 168 di mq. 7.636;

TERZA QUOTA

Alla signora XXXXX veniva assegnata per i rispettivi diritti e precisamente:

per 4/6 in piena proprietà;

per 2/6 in nuda proprietà, con usufrutto in favore della madre XXXXX;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 7.637, confinante con XXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXX e proprietà comune; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle: 165 di mq. 4.205; 167 di mq. 3,432;

QUARTA QUOTA

Ai coniugi XXXXXX e XXXXXXXXXXXX veniva assegnata per i rispettivi diritti e precisamente:

per 9/27 in piena proprietà ad entrambi, in comunione legale dei beni;

per 18/27 in nuda proprietà al solo XXXXXXXXXXXX, con usufrutto in favore dei genitori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX sul solo pollaio insistente sulla particella 170 del foglio 108, e con usufrutto del solo XXXXXXXX per gli altri beni;

i seguenti beni immobili:

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 31.779, con sovrastante porzione di fabbricato rurale consistente in un pollaio, confinante con strada dell'Uccellara, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particelle: 163 di mq. 19.205; 166 di mq. 11.966; 170 di mq. 608; sulla quale insiste la porzione di fabbricato rurale, pollaio gravati da usufrutto in favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (n.d.r. – deceduta in data 30/10/2001) che è in corso di accatastamento (n.d.r. ora NCEU foglio 108 particella 265);



appezzamento di terreno della superficie di mq. 2.040 tra coperto e scoperto, con sovrastanti tre fabbricati rurali e precisamente:

porzione di fabbricato rurale ad uso abitazione composto di un piano terra, piano primo e piano mansarda; un fabbricato ad uso garage ed un fabbricato ad uso capannone e stalla; il tutto confinante con strada dell'Uccellara, particella 35 e proprietà XXXXXXXX XXX, salvo altri; distinto al N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 74 sub 1 (porz. di fr) senza redditi (per il fabbricato rurale ad uso abitazione); foglio 108 particella 73 di mq. 2.040 fabb. Rurale senza redditi (per i restanti fabbricati rurali ed il terreno) - (n.d.r. ora N.C.E.U. foglio 108 part. 250 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4).

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte della massa fallimentare:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del fallimento risulta invariata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente variata a seguito del decesso del sig. XXXXXXXXXXX, avvenuta in data 5 febbraio 2019, usufruttuario della quota pari a 36/54.

Si allegano alla presente relazione la nota di trascrizione dell'atto a rogito del notaio Vincenzo De Carolis di Latina del 20 febbraio 1992 rep. n° 15199 (allegato n° 4) e l'atto di Donazione e Divisione a rogito del medesimo notaio, rep. n. 18508 del 08.02.1995 (allegato n° 5).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, aggiornate al 5 febbraio 2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n° 7 ed allegato n° 8):

Iscrizioni

Iscrizione del 25/11/2004

Reg. Part. 9970

Reg. Gen. 35475

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 derivante da Atto Amministrativo da parte del XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX Concessionario di Latina del 18/11/2004 rep. 18139, dell'importo complessivo di euro XXXXXXXX, gravante per la quota di piena proprietà pari ai 18/30 sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Latina al



foglio 108 part. 163, part. 164, part. 166, part. 169, part. 171 (ora part. 250) part. 73 (ora part. 260), a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Latina C.F. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXX C.F. XXXXXXX XXXXXXXX;

Iscrizione del 26/05/2005**Reg. Part. 4811****Reg. Gen. 16757**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 derivante da Atto Amministrativo da parte del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Latina del 20/05/2005 rep. 27923, dell'importo complessivo di euro XXXXXXXX, gravante per la quota di piena proprietà pari ai 18/30 sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 part. 163, part. 164, part. 166, part. 169, part. 171 (ora part. 250) part. 73 (ora part. 260), a favore del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Latina con sede in Latina C.F. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXX XXXXXXXX;

Iscrizione del 08/02/2007**Reg. Part. 1771****Reg. Gen. 5304**

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 derivante da Atto Amministrativo da parte della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del 30/01/2007 rep. 53587, dell'importo complessivo di euro XXXXXXXX, gravante per la quota di piena proprietà pari ai 18/30 sui seguenti immobili distinti nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 part. 163, part. 164, part. 166, part. 169, part. 171 (ora part. 250) part. 73 (ora part. 260), a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXX XXXXXXXX;

Trascrizioni**Trascrizione del 15/11/2018****Reg. Part. 18434****Reg. Gen. 25984**

Sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di atto del Tribunale di Latina del 25/09/2018 rep. n. 78/2018, gravante sui seguenti immobili :

Unità negoziale n. 1 – XXXXXXXX per la quota di nuda proprietà pari a 1/2 sui seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 1;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 250 sub 2;



N.C.T. del Comune di Latina foglio 108 part. 164 e part. 169;

Unità negoziale n. 2 – XXXXXXXXXX per la quota di nuda proprietà pari a 1/2 sui seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 1;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 2;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 3;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 260 sub 4;

N.C.E.U. del Comune di Latina foglio 108 particella 265 ;

N.C.T. del Comune di Latina foglio 108 part. 163 e part. 166;

a favore della Massa dei creditori Soc. del Fallimento n. 75/2018 dell'XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nonché dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX (C.F. XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Si fa rilevare che nella nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento sopra citata le quote di proprietà e diritti delle unità negoziali facenti parte della massa fallimentare sono inesatte.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare si è appurato che gli importi dovuti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili della massa fallimentare sono i seguenti:

Ipoteca legale iscritta il 25.11.2004 R.P. 9970 : euro 200,00;

Ipoteca legale iscritta il 26.05.2005 R.P. 4811 : euro 200,00;

Ipoteca legale iscritta il 08.02.2007 R.P. 1771 : euro 201,92;

Trascrizione Sentenza Fallimento in data 15.11.2018 R.P. 18434 : euro 294,00.

Importo complessivo: euro 895,92

NORMATIVA URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico

Con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13 gennaio 1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina.

La Regione Lazio, con Legge n° 38 del 22 dicembre 1999 "Norme sul Governo del Territorio"



integrata con la Legge Regionale n° 28/2000, LR n° 44/2002 e LR n° 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro - forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola.

Con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n° 732 del 7 giugno 2002 è stata approvata la Deliberazione Consiliare n° 203 del 19 dicembre 1994, avente per oggetto "Adozione di provvedimenti e formazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della Zona Agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt. 7 e 10 delle N.T.A.", con le modifiche ed integrazioni contenute nei voti del C.T.C.R. n° 416/4 del 24 febbraio 2000 e n° 453/3 del 19 ottobre 2000.

L'apezzamento di terreno caduto in esecuzione ricade in Zona H - Rurale del PRG (Certificato di Destinazione Urbanistica - allegato n° 6).

Disciplina Urbanistica

Ai sensi del comma 6° dell'art. 55 della L.R. 38/99 il lotto minimo per l'edificazione in zona agricola è fissato in 30.000 metri quadrati (tre ettari).

In zona agricola, ai sensi della deliberazione di C.C. n° 203/94, sopra citata, è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro - economica, sottoscritto con firma autenticata ai sensi di legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale di anni cinque.

Nell'ipotesi che gli interventi previsti nel piano di utilizzazione agricola non siano attuati, per tutto o in parte, le opere edilizie eventualmente realizzate saranno considerate difformi dal progetto approvato e conseguentemente considerate abusive.

Qualora il concessionario dichiari che il piano di utilizzazione agricola, per motivi indipendenti dalla sua volontà, non è attuabile in tutto o in parte, il Comune concederà un nuovo termine, scaduto il quale le opere eventualmente realizzate saranno considerate abusive. nel caso di alienazione di un terreno con un permesso di costruire rilasciato sulla base della presente norma, l'atto di vendita dovrà prevedere che l'acquirente subentra negli obblighi assunti dal titolare della concessione stessa.



I Permessi di che trattasi sono rilasciati previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore ad anni venti in cui i concessionari si impegnano per se e per i loto aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli. Nello stesso atto d'obbligo saranno previste le sanzioni per il mancato adempimento degli impegni assunti; gli atti sono trascritti a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano gli Imprenditori Agricoli a titolo principale, come definiti dalle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento, secondo le presenti norme.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadrati per metro quadrato, fino ad un massimo di 300 metri quadrati per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

La disciplina urbanistica da rispettare è la seguente:

Lotto minimo : mq. 30.000

Residenziale:

Indice Fondiario : 0,02 mc/mq (max mq. 300)

Distanza minima dai confini : ml. 15,00

Distacchi dalla strada : mt. 20,00

numero max piani fuori terra : n° 2

H max ml. 7,50 alla linea di gronda

Portici : max 30% della superficie utile

Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare

Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta.

Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici.

Sono vietate le costruzioni al primo piano realizzate su piano terra in "pilotis".



Il titolare del permesso potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

Non Residenziale:

Indice Fondiario : 0,05 mc/mq (delibera C.C. 203/1994) - max 40 mq/ha (art. 55 LR 38/1999)

Distanza minima dai confini : ml. 15,00

Distacchi dalla strada : mt. 20,00

H max ml. 3,20 alla linea di gronda - copertura a tetto

Normativa Generale per gli Edifici Residenziali

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a mt. 1,80 con sottotetto non praticabile; sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie massima dei balconi e dei porticati pari al 30% della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml. 50,00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed al Nuovo Codice della Strada).

Edifici non Residenziali

Distanza minima degli annessi agricoli agli edifici residenziali = ml. 15,00 senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole

Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà.

Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, fienili, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

Normativa Generale per gli Edifici Residenziali e per quelli non Residenziali

L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziati, a fossi o canali e/o canalette consorziali.

L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare.



Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

I medesimi atti d'obbligo dovranno essere disciplinati mediante una convenzione che vincoli la volumetria da realizzare oltre che nell'area asservita anche alla destinazione d'uso; tali atti dovranno prevedere una durata ed efficacia minima di anni venti. Revoche o modifiche di tali atti dovranno preliminarmente acquisire il parere del Consiglio Comunale.

Casi particolari per i quali è consentita la concessione di eventuali deroghe

E' consentita la concessione di eventuali deroghe alle precedenti normative nei casi in cui si dimostri:

- a) attraverso il Piano di utilizzazione agricola e previa acquisizione del parere di proporzionalità dell'Assessorato Attività Produttive - Ufficio Agricoltura, la necessità di una volumetria non residenziale superiore all'indice max di 0,05 mc/mq;
- b) nel caso di costruzione residenziale, la impossibilità di ubicarla all'interno della fascia di ml. 50,00;
- c) in quei casi in cui, con precedenti costruzioni residenziali e non, non si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile con l'indice max di 0,02 mc/mq. per residenza e 0,05 per annessi agricoli
- d) la deroga va chiesta contestualmente alla domanda di permesso a costruire.

Per il rilascio del Permesso a Costruire occorre il parere della Commissione Tecnica istituita presso l'Ufficio Agricoltura - Servizio Sviluppo Economico del Comune di Latina.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Nel P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con atti n° 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, e 23 della Legge Regionale sul Paesaggio n° 24/98 ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della Legge Regionale n° 24/1998) , l'area interessata dalla procedura fallimentare ricade in parte nelle Aree individuate e soggette a tutela del PTPR (art. 27 N.T.) "Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate".

Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente



formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co. 7 e 31 quinquies della l.r. 24/98.

Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'uso del suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato., in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30% attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonché in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologica individuati con altre tipologie di paesaggio.

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

Dal 14 febbraio 2008, data di pubblicazione del P.T.P.R. sul BURL, sono operanti le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 23 bis della Legge regionale n° 24/98 e dell'art. 7 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato e pertanto non consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del D.lvo 42/2004 e successive modifiche, interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di tutela del PTPR adottato.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 17 del 04.04.20012, avente per oggetto “LR 39/96 – Approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio”, è stato approvato il PAI regionale.

Il terreno in oggetto ricade all'interno dell'area interessata dal vincolo del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico: Aree di attenzione per pericolo di frana e inondazione (artt. 9 – 19 – 27) – “Aree di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27).

Vengono definite aree di attenzione quelle porzioni del territorio in cui i dati disponibili



indicano la presenza di potenziali condizioni di pericolo, la cui effettiva sussistenza e gravità potrà essere quantificata a seguito di studi, rilievi e indagini di dettaglio, nonché le aree interessate da opere di mitigazione, anche se non in dissesto, allo scopo di salvaguardare l'integrità ed efficienza.

Disciplina delle aree d'attenzione idraulica (art 27 delle N.T.A.)

1. L'Autorità, ai fini dell'aggiornamento del Piano di cui all'art. 14, sulla base delle disponibilità finanziarie, nell'ambito delle aree di attenzione di cui all'art. 9 lett. b), provvede ad effettuare gli studi e le indagini necessarie alla classificazione e alla perimetrazione delle eventuali aree a pericolo d'inondazione ai sensi dell'art. 7.
2. I soggetti interessati possono effettuare di loro iniziativa studi volti alla classificazione della pericolosità nell'ambito delle aree di attenzione. Tali studi verranno presi in considerazione dall'Autorità solo se rispondenti ai requisiti minimi stabiliti dal Piano e indicati nell'Allegato 8.
3. L'autorità, a seguito degli studi eseguiti come ai precedenti commi 1 o 2, provvede ad aggiornare la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art. 14;
4. Nelle aree di attenzione ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano (Allegato 8), sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità, come definito all'art. 7, sussistente nell'area interessata dall'intervento ed aggiorna conseguentemente la perimetrazione delle aree a pericolo d'inondazione secondo la procedura di cui all'art. 14. Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26.
5. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 non si applicano alle aree di attenzione ricadenti in territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico. Nelle suddette aree, saranno gli stessi Consorzi di Bonifica ad accertare ed a comunicare all'Autorità l'effettivo livello di pericolosità;
6. Nelle aree di cui al comma 5, la realizzazione di interventi di messa in sicurezza dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità.
7. Nelle aree di cui al comma 5, e nelle aree di cui agli articoli 23bis, 25 e 26 ricadenti in



territori di bonifica, dove il regime idraulico è regolato e gestito mediante canali e/o impianti di sollevamento idrico, la realizzazione di eventuali opere idrauliche, opere a carattere urbanistico, edilizio, infrastrutturale e impiantistico, dovrà essere preventivamente approvata dall'autorità idraulica competente rappresentata:

- dall'A.R.D.I.S., per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali di competenza regionale ai sensi dell'art. 8 della L.R. 53/98 ed identificate con D.G.R. n. 5079 del 12/10/99;
- dalla Provincia territorialmente competente, acquisito il parere del Consorzio di Bonifica, per gli aspetti attinenti al dissesto idraulico, relativamente alle aste fluviali attribuite ai sensi dell'art. 9 della L.R. 53/98.

L'Autorità idraulica competente deve trasmettere all'Autorità, per opportuna conoscenza, copia degli atti assunti.

8. Il parere di cui al precedente comma 7, in assenza di accertato livello di pericolosità dell'area, deve intendersi reso, al richiedente, come sostitutivo e non aggiuntivo dello studio idraulico definito al comma 4.

9. Nelle aree di attenzione (come definite all'art. 9 – lettera b), nelle more di quanto disposto nei precedenti commi 1, 2, 3 e 4, sono comunque assentiti, gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 23.

10. Non è consentito l'uso abitativo degli scantinati e dei vani interrati o seminterrati nonché lo stoccaggio, negli stessi, di materiali o sostanze pericolose e/o inquinanti eccedenti le minime quantità necessarie per il fabbisogno domestico giornaliero.

Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni

A seguito della richiesta presentata dal sottoscritto CTU, in data 19 novembre 2018, prot. n° 151382, il Comune di Latina – Servizio Politiche di Gestione e Assetto del Territorio – U.O.C. Pianificazione Urbanistica rilasciava, in data 5 dicembre 2018 prot. n° 160223, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della presente relazione tra i quali il terreno censito nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 108 particella 163 e terreno particella 166 (allegato n° 6).



REGOLARITA' EDILIZIA - LOTTO 2

L'edificio cui fa parte sia l'appartamento posto al piano terra (Bene n° 5 - foglio 108 part. 260 sub 1) che l'appartamento posto al piano primo e secondo (Bene n° 6 - foglio 108 part. 260 sub 2) è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e costituiva il Podere n° 434 ex O.N.C.; si componeva originariamente di un appartamento posto su due piani (piano terra e primo).

Nell'anno 1976 l'edificio è stato oggetto, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, di un ampliamento del piano terra, del cambio di destinazione di una parte originariamente adibita a deposito e della sopraelevazione del piano primo con la realizzazione di un ulteriore piano, dapprima composto da un locale mansarda della superficie utile di circa mq. 28,00 e successivamente ampliato di circa ulteriori mq. 52,00.

Risultano realizzati antecedentemente al 1967 anche il capannone e la stalla (oggi foglio 108 part. 260 sub 4), un locale garage, dove successivamente è stato realizzato il villino (foglio 108 part. 230 sub 3) ed il porcile, insistente oggi sulla particella 265 (allegato n°22b e n° 22c).

Per tali opere abusive è stata presentata, ai sensi della legge 47/85, dal sig. XXXXXXXXXX istanza di condono in data 20.03.1986, prot. n° 016974 del 02.04.1986, che ha acquisito il numero di pratica 2905 (allegato n° 22).

Si richiedeva la sanatoria per una superficie complessiva di mq. 28,12, relativamente ad un fabbricato di tre piani fuori terra, per una volumetria complessiva di mc. 82,96.

In data 19.03.1986, a titolo di oblazione edilizia veniva corrisposta, dal sig. XXXXXXXX, la somma di lire 200,00, mediante versamento in c.c.p. - bollettino n° 200.

Dall'esame del fascicolo edilizio visionato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina ed in particolare da quanto emerge dal rilievo delle opere abusive, a firma dell'ing. XX XXXX, trasmesso in data 26 marzo 2015 prot. n° 46159 del 01.04.2015 (allegato n° 22a), si ritiene che non per tutti gli immobili rappresentati nello stesso può essere rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Infatti, dall'elaborato grafico di cui sopra, si evince che la superficie oggetto di sanatoria risulta di gran lunga superiore rispetto a quella riportata nel "Modello D" della domanda di condono pari, per l'appunto, a mq. 28,12, per una volumetria di circa mc. 83,00.

Il rilievo evidenzia una superficie complessiva da sanare pari a circa mq. 253,12 così distribuita:



Piano terra abitazione – part. 260 sub 1 : mq. 10,41

Piano secondo (sopraelevazione) – part. 260 sub 2 : mq. 76,45

Villino unifamiliare – part. 260 sub 3 : mq. 147,08

Tettoia in aderenza al capannone ante 67 - part. 260 sub 4 : mq. 19,18

Dal presupposto che il citato “Modello D” indica, nella Sezione Seconda, la richiesta di sanatoria per un fabbricato di tre piani fuori terra, si presume che la richiesta riguardi unicamente il fabbricato censito nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio 108 particella 260 sub 1 – sub 2.

Le superfici oggetto di sanatoria di tale edificio, così come rappresentate nell’elaborato progettuale citato, sono complessivamente pari a mq. 86,86, superficie di gran lunga superiore ai richiesti mq. 28,12.

Si potrà, pertanto, legittimare unicamente l’ampliamento del piano terra riguardante la realizzazione della scala, del ripostiglio e della cucina nonché della scala di collegamento tra il piano terra e primo; per quanto riguarda il piano secondo si potrà legittimare solamente una parte dell’ampliamento corrispondente alla superficie del soggiorno e di una parte del disimpegno.

Per le superfici non sanabili del secondo piano dell’appartamento si ritiene, comunque, che la demolizione non sia possibile in quanto arrecherebbe pregiudizio alla struttura della parte legittimata.

Pertanto, qualora il responsabile della struttura comunale accertasse tale difformità, ai sensi della Legge Regionale n° 15/2008 e del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., si applicherebbe una sanzione pecuniaria pari al doppio dell’incremento di valore di mercato dell’immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

Qualora, in relazione alla tipologia dell’abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato, si applicherebbe una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell’abuso.

Si ritiene che, benchè non sanabili, tali superfici esprimano comunque un valore pari al costo di costruzione al mq. di superficie lorda; considerati i materiali impiegati, la zona ove ricade l’immobile e il deprezzamento per la non sanabilità di tali superfici, si ritiene congruo applicare



per le parti non sanabili dell'appartamento un costo di costruzione pari a euro 350,00/mq.

Per le stesse motivazioni di cui sopra, **sia per il villino**, realizzato dove originariamente era ubicato un garage, **che per la tettoia** posta in aderenza al capannone, **si ritiene, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47, che non siano sanabili.**

Sulla base della normativa vigente entrambi i manufatti dovranno essere demoliti, salvo l'eventuale entrata in vigore di una nuova disposizione statale o regionale, in materia urbanistica ed assetto del territorio, che renda possibile la sanatoria degli stessi.

Per le operazioni di demolizione del villino e della tettoia, per il carico e trasporto in discarica autorizzata e conferimento alla stessa del materiale derivante dalla demolizione, si presume una spesa complessiva pari a circa euro 26.000,00 oltre iva dovuta per legge, calcolata applicando alle quantità delle singole attività lavorative necessarie i prezzi riportati nella "Tariffa dei Prezzi 2012 Regione Lazio" pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n° 41 del 28.08.2012; l'importo relativo alla quota oggetto di fallimento è pertanto pari a circa euro 21.700,00.

Si ritiene, che benchè non sanabili, tali superfici esprimano comunque un valore pari al costo di costruzione al mq. di superficie lorda; considerati i materiali impiegati, la zona ove ricadono gli immobili e il deprezzamento per la non sanabilità di tali superfici, si ritiene congruo applicare per il villino un costo di costruzione pari a euro 450,00/mq. mentre per la tettoia un costo di costruzione pari a euro 150,00/mq.

La somma da corrispondere per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è stata determinata ipotizzando che l'aggiudicatario del lotto non sia un imprenditore agricolo e non considerando le riduzioni previste in caso di abuso eseguito per la costruzione della prima casa.

In caso contrario le somme da corrispondere subirebbero una riduzione per l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legge 47/85.

Da quanto appreso direttamente dall'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Latina, per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria occorre corrispondere i seguenti importi :

Abitazione NCEU foglio 105 particella 260 sub 1 e sub 2

A titolo di oblazione: circa euro 290,00

Oneri di urbanizzazione: circa euro 380,00



Importo complessivo a titolo di oblazione e oneri: circa euro 670,00;

e integrare l'istanza con la seguente documentazione:

- Certificazione statica e perizia giurata da parte di un tecnico abilitato alla professione;
- Autorizzazione rilasciata dall'Autorità Idraulica tenuto conto che l'area dove insistono gli immobili è interessata dal vincolo del "Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico: Aree di attenzione per pericolo di frana e inondazione (artt. 9 – 19 – 27) – "Aree di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27)".
- Tassa esame progetto pari ad euro 516,00.
- Atto d'obbligo con l'istituzione di un vincolo permanente di non edificazione, irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, sul terreno censito nel N.C.T. al foglio 108 part. 166 e particella 163.

Il Comune di Latina subordina il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria alla stipula di atto d'obbligo il quale dovrà contenere, ai sensi dell'art. 58 della Legge Regione Lazio n° 38/99 e ss.mm.ii., l'istituzione di un vincolo permanente di non edificazione, irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione degli immobili residenziali ai sensi dell'art. 57 comma 3 della stessa legge sul terreno dello stesso proprietario.

L'onorario per la redazione, da parte di un tecnico abilitato, degli elaborati necessari alla definizione della pratica edilizia di condono, si stima in circa euro 5.000,00; la spesa notarile per la stipula dell'Atto d'obbligo sopra citato si stima in circa euro 1.200,00.

Il costo complessivo per la definizione della pratica finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è pertanto stimato pari a circa euro 7.386,00.

L'importo relativo alla quota di proprietà oggetto di fallimento è pertanto pari a circa euro 6.200,00

Di tale importo se ne terrà conto nella determinazione del valore di mercato degli immobili facenti parte del Lotto 2.

Per tutti gli immobili facenti parte del Lotto 2 non risulta essere stata rilasciata la dichiarazione di Agibilità.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento, nel caso non fosse confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti



immobiliari conseguenti a procedure esecutive/fallimentari o concorsuali, verrà redatto non appena la curatela del fallimento comunicherà al sottoscritto C.T.U. l'aggiudicazione dell'immobile stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sui beni di cui al Lotto n° 2 non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono inoltre presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA DEI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione **DI DUE LOTTI** in considerazione dell'ubicazione degli immobili, del loro effettivo utilizzo, delle quote e dei diritti di proprietà sottoposti a fallimento e, della necessità, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire in Sanatoria, di vincolare permanentemente i terreni agli immobili oggetto di condono edilizio mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

LOTTO 1

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà sui seguenti beni:

Bene N° 1 – Appartamento N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 250 sub 1

Bene N° 2 – Magazzini – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 250 SUB 2

Bene N° 3 – Terreno– N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 164

Bene N° 4 - Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 PART. 169

LOTTO N° 2

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà sui seguenti beni:

Bene N° 5 - Appartamento – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 1

Bene N° 6 - Appartamento –N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 2

Bene N° 7 - Villino - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 3

Bene N° 8 - Capannone e Tettoia – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 260 sub 4

Bene N° 9 - Deposito – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 265

Bene N° 10 - Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 166

Bene N° 11 - Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 Part. 163

Il valore commerciale dei beni facenti parte della massa fallimentare è stato determinato sulla



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

Per la determinazione del più probabile e giusto prezzo da attribuire ai beni in esame sono state esperite indagini presso gli uffici competenti quali il Comune di Latina, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina, effettuati i necessari sopralluoghi e svolta accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona ove ricadono gli appartamenti caduti in esecuzione, la consultazione di Banche dati Nazionali, nonché la consultazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° semestre 2018 (ultimo dato disponibile) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

E' stato applicato il metodo di stima diretto che si basa sulla comparazione dei beni in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari, spuntati in regime di libera contrattazione, adattandoli alle caratteristiche degli stessi, alla tipologia dei beni, al loro stato di conservazione e alle reali possibilità di commercializzazione. Al fine di determinare il più probabile valore di realizzo dei beni oggetto di stima si procederà, inoltre, ad una riduzione del valore dei beni come determinato in considerazione di aspetti legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita.

La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad IVA.

STIMA DEL LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento - N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 part. 250 sub 1

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un edificio da cielo a terra costituito da un appartamento per civile abitazione distribuito su tre piani e corte



pertinenziale della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.160. Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda dell'appartamento in euro 1.000,00.

Per la corte pertinenziale circostante all'immobile si prende come riferimento, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i., pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.

Per la determinazione delle superfici convenzionali vengono applicati pertanto i seguenti coefficienti (paragrafi "Consistenza" della presente relazione):

Appartamento : coefficiente pari a 1,00;

Veranda : coefficiente pari a 0,50;

Balconi : coefficiente pari a 0,25;

Porticato: coefficiente pari a 0,30;

Corte circostante: coefficiente pari a 0,00

Valore piena proprietà dell'immobile:

Superficie convenzionale mq. 330,25 x euro 1.000,00/mq = euro 330.250,00

Valore della quota pari a 17/30 in piena proprietà : euro 187.141,66

Determinazione del valore della nuda proprietà pari ai 4/30:

Valore dei 4/30 in piena proprietà : euro 44.033,33

Data di nascita della sig.ra XXXXXXXXXXXX : 17.06.1944

Età usufruttuaria (XXXXXXXXXXXX) : anni 75

Tasso interessi legali: 0,80%

Coefficiente moltiplicatore: 43,75

Percentuale usufrutto: 35%

Percentuale nuda proprietà : 65%

Valore usufrutto diritti pari a 4/30 : euro 15.411,67



Valore nuda proprietà diritti pari a 4/30 : euro 28.621,66

Valore del Bene n° 1 - Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà: euro 187.141,66 + euro 28.621,66 = euro 215.763,32

Bene n° 2 – Magazzini e tettoia – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 part. 250 sub 2

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un edificio composto da locali magazzino e tettoia posti in prossimità dell'abitazione.

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda dei magazzini in euro 250,00.

Per la corte pertinenziale circostante all'immobile destinato a magazzini, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata il coefficiente pari a 0,10 da applicare fino alla superficie equivalente (mq. 313,87) ed il coefficiente pari a 0,02 da applicarsi per la superficie equivalente eccedente (mq. 156,13); la superficie convenzionale da prendere in considerazione è pari a mq. 34,50.

Per la determinazione delle superfici convenzionali vengono applicati pertanto i seguenti coefficienti (paragrafi "Consistenza" della presente relazione):

Magazzini: coefficiente pari a 1,00;

Magazzini in pessimo stato di conservazione: coefficiente pari a 0,10;

Tettoia in pessimo stato di conservazione: coefficiente pari a 0,05;

Corte circostante: coefficiente pari a 0,0734042.

Valore piena proprietà :

Superficie convenzionale immobili mq. 273,63 x euro 250,00/mq = euro 68.407,50

Valore della quota pari a 17/30 in piena proprietà : euro 38.764,25

Determinazione del valore della nuda proprietà pari ai 4/30:

Valore dei 4/30 in piena proprietà : euro 9.121,00

Data di nascita della sig.ra XXXXXXXX : 17.06.1944



Età usufruttuaria (XXXXXXXXXX) : anni 75

Tasso interessi legali : 0,80%

Coefficiente moltiplicatore : 43,75

Percentuale usufrutto : 35%

Percentuale nuda proprietà : 65%

Valore usufrutto diritti pari a 4/30 : euro 3.192,35

Valore nuda proprietà diritti pari a 4/30 : euro 5.928,65

Valore del Bene n° 2 - Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà: euro 38.764,25 + euro 5.928,65 = euro 44.692,90

Bene n° 3 – Terreno – N.C.T. del Comune di Latina Foglio 108 particella 164

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 15.000, posto nelle vicinanze dell'abitazione e dei magazzini di cui ai Beni n° 1 e n° 2.

Consistenza catastale : mq. 15.000

Il terreno, non essendo contiguo con l'immobile censito al foglio 108 part. 250 sub 1(Lotto 1 – Bene n° 1) non dovrà essere vincolato permanentemente allo stesso al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si ritiene, pertanto, congruo applicare un valore al mq. del terreno pari ad euro 2,50; avremo pertanto:

Valore piena proprietà :

mq. 15.000 x euro 2,50/mq = euro 37.500,00

Valore della quota pari a 17/30 in piena proprietà: euro 21.250,00

Determinazione del valore della nuda proprietà pari ai 4/30:

Valore dei 4/30 in piena proprietà : euro 5.000,00

Data di nascita della sig.ra XXXXXXXX : 17.06.1944

Età usufruttuaria (XXXXXXXXXX) : anni 75

Tasso interessi legali : 0,80%

Coefficiente moltiplicatore : 43,75

Percentuale usufrutto : 35%

Percentuale nuda proprietà : 65%



Valore usufrutto diritti pari a 4/30 : euro 1.750,00

Valore nuda proprietà diritti pari a 4/30: euro 3.250,00

Valore del Bene n° 3 - Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà: **euro 21.250,00 + euro 3.250,00 = euro 24.500,00**

Bene n° 4 – Terreno - NCT Foglio 108 particella 169

Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 2.466, contiguo all'abitazione e ai magazzini di cui ai beni n° 1 e n° 2.

Il terreno, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria relativo agli immobili di cui ai Beni n° 1 e n° 2 dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli immobili stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Consistenza catastale : mq. 2.466

Si ritiene pertanto congruo applicare un valore al mq. del terreno pari ad euro 2,00.

Avremo pertanto:

Valore piena proprietà :

mq. 2.466 x euro 2,00/mq = euro 4.932,00

Valore della quota pari a 17/30 in piena proprietà: euro 2.794,80

Determinazione del valore della nuda proprietà pari ai 4/30:

Valore dei 4/30 in piena proprietà : euro 657,60

Data di nascita della sig.ra XXXXXXXX : 17.06.1944

Età usufruttuaria (XXXXXXX) : anni 75

Tasso interessi legali : 0,80%

Coefficiente moltiplicatore : 43,75

Percentuale usufrutto : 35%

Percentuale nuda proprietà : 65%

Valore usufrutto diritti pari a 4/30 : euro 230,16

Valore nuda proprietà diritti pari a 4/30: euro 427,44

Valore del Bene n° 4 - Diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà: **euro 2.794,80 + euro 427,44 = euro 3.222,24**



RIEPILOGO VALORE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO N° 1

Bene n° 1	euro 215.763,32
Bene n° 2	euro 44.692,90
Bene n° 3	euro 24.500,00
Bene n° 4	<u>euro 3.222,24</u>
Sommano	euro 288.178,46

Al fine di determinare il più probabile valore di realizzo dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento alla specifica natura dei beni che non presentano un mercato di ampiezza ed omogeneità standard e dal fatto che gli immobili, facenti parte della massa fallimentare, sono vendibili non per l'intera proprietà ma per i diritti pari alla quota di 17/30 in piena proprietà e 4/30 in nuda proprietà.

Gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 15% ed il 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera una percentuale di abbattimento del valore di mercato pari al 20%.

Avremo pertanto:

euro 288.178,46 - abbattimento del 20% = euro 230.542,77

All'importo come sopra determinato dovrà essere detratta la quota parte del costo complessivo per la definizione della pratica relativa al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria che è stato stimato pari a circa euro 12.920,00.

Pertanto:

euro 230.542,77 – euro 12.920,00 = **euro 217.622,77**

VALORE LOTTO 1 (in cifra tonda) : EURO 217.623,00

STIMA DEL LOTTO 2

Bene n° 5 – Appartamento – NCEU Foglio 108 part. 260 sub 1

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra con corte pertinenziale, comune al sub 2, della superficie, al



netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 448,00.

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda dell'appartamento in euro 900,00.

Per la corte pertinenziale circostante all'immobile, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. n° 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i. Pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.

Per la determinazione delle superfici convenzionali vengono applicati pertanto i seguenti coefficienti (paragrafi "Consistenza" della presente relazione):

Appartamento : coefficiente pari a 1,00;

Porticato: coefficiente pari a 0,30;

Corte circostante: coefficiente pari a 0,00

Valore piena proprietà :

Superficie convenzionale mq. 117,79 x euro 900,00/mq = euro 106.011,00

Valore della quota pari a 45/54 in piena proprietà: **euro 88.342,50**

Valore del Bene n° 5 - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà : euro 88.342,50

Bene n° 6 – Appartamento – NCEU Foglio 108 part. 260 sub 2

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appartamento posto ai piani primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra con corte pertinenziale, comune al sub 1, della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 448,00.

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda dell'appartamento in euro 1.100,00 (Superfici sanabili)

Per le parti di superficie non sanabili si ritiene, comunque, che esprimano un valore pari al costo di costruzione al mq. di superficie lorda; considerati i materiali impiegati, la zona ove ricade l'immobile e il deprezzamento per la non sanabilità di tali superfici, si ritiene congruo



applicare per le parti non sanabili dell'appartamento un costo di costruzione pari a euro 350,00/mq.

Per la corte pertinenziale circostante all'immobile si prende come riferimento, per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata solamente per la quota eccedente il quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; pertanto il coefficiente da prendere in considerazione per tale tipologia nel caso che trattasi è pari a 0,00.

Per la determinazione delle superfici convenzionali verranno applicati pertanto i seguenti coefficienti (paragrafi "Consistenza" della presente relazione):

Appartamento (superfici sanabili) : coefficiente pari a 1,00;

Appartamento (superfici non sanabili) : coefficiente pari a 0,30;

balconi : coefficiente pari a 0,25;

Corte circostante: coefficiente pari a 0,00

Valore piena proprietà :

Superficie convenzionale mq. 159,33 x euro 1.100,00/mq = euro 175.263,00

Valore della quota pari a 5/6 in piena proprietà: **euro 146.052,49**

Valore del Bene n° 6 - Diritti pari alla quota di 9/54 in piena proprietà: euro 146.052,49

Bene n° 7 – Villino – NCEU Foglio 108 part. 260 sub 3

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un villino, ad un piano fuori terra, posto in prossimità dell'edificio cui fa parte l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 1 (Bene n° 5) e l'appartamento censito nel NCEU al foglio 108 part. 260 sub 2 (Bene n° 6), con corte pertinenziale, comune anche al sub 4 (Capannone – Bene n° 8), della superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.078.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina per il villino, realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie, non ci sono i presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Come riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia" si ritiene che, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28



febbraio 1985, n° 47, il villino non sia sanabile.

Sulla base della normativa vigente, pertanto, il manufatto dovrà essere demolito, salvo l'eventuale entrata in vigore di una nuova disposizione statale o regionale, in materia urbanistica ed assetto del territorio, che renda possibile la sanatoria degli stessi.

Per le operazioni di demolizione del villino, per il carico e trasporto in discarica autorizzata e conferimento alla stessa del materiale derivante dalla demolizione, si presume una spesa, per la quota oggetto di fallimento, pari a circa euro 20.000,00, oltre iva dovuta per legge, calcolata applicando alle quantità delle singole attività lavorative necessarie i prezzi riportati nella "Tariffa dei Prezzi 2012 Regione Lazio" pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n° 41 del 28.08.2012.

Si ritiene, comunque, che benchè non sanabili tali superfici esprimano un valore pari al costo di costruzione al mq. di superficie lorda; considerati i materiali impiegati, la zona ove ricadono gli immobili e il deprezzamento per la non sanabilità di tali superfici, si ritiene congruo applicare per il villino un costo di costruzione pari a euro 450,00/mq.

Avremo pertanto:

Superficie lorda : mq. 164,00

Valore piena proprietà :

Superficie convenzionale mq. 164,00 x euro 450,00/mq = euro 73.800,00

Valore della quota pari a 5/6 in piena proprietà: **euro 61.500,00**

A tale importo andranno detratte le spese in quota parte necessarie per la demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta stimate complessivamente in euro 20.000,00:

euro 61.500,00 – euro 20.000,00 = **euro 41.500,00**

Valore del Bene n° 7 - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà: euro 41.500,00

Bene n° 8 – Capannone e tettoia – N.C.E.U. del Comune di Latina Foglio 108 part. 260 sub 4

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un capannone realizzato in epoca antecedente al 1967 e tettoia, di recente costruzione, posto su un lato dello stesso.

La corte pertinenziale, comune al sub 3, ha una superficie, al netto degli immobili insistenti sulla stessa, di circa mq. 1.078.

Capannone



Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda del capannone in euro 100,00.

Per la corte pertinenziale circostante all'immobile destinato a capannone (mq. 1.078/2), per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale, si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (D.P.R. 138/99), che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata il coefficiente pari a 0,10 da applicare fino alla superficie equivalente (mq. 187,00) ed il coefficiente pari a 0,02 da applicarsi per la superficie equivalente eccedente (mq. 352,00); la superficie convenzionale della corte è pertanto pari a mq. 25,74.

Avremo pertanto:

Valore piena proprietà :

Superficie convenzionale mq. 212,74 x euro 100,00/mq = euro 21.274,00

Valore della quota pari a 45/54 in piena proprietà: **euro 17.728,33**

Tettoia

Come riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" si ritiene che, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47, la tettoia non sia sanabile.

Sulla base della normativa vigente, pertanto, il manufatto dovrà essere demolito, salvo l'eventuale entrata in vigore di una nuova disposizione statale o regionale, in materia urbanistica ed assetto del territorio, che renda possibile la sanatoria degli stessi.

Per le operazioni di demolizione della tettoia, per il carico e trasporto in discarica autorizzata e conferimento alla stessa del materiale derivante dalla demolizione, si presume una spesa, per la quota oggetto di fallimento, pari a circa euro 1.700,00 oltre iva dovuta per legge, calcolata applicando alle quantità delle singole attività lavorative necessarie i prezzi riportati nella "Tariffa dei Prezzi 2012 Regione Lazio" pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n° 41 del 28.08.2012.

Si ritiene, comunque, che benchè non sanabili tali superfici esprimano un valore pari al costo di costruzione al mq. di superficie lorda; considerati i materiali impiegati, la zona ove ricadono gli



immobili e il deprezzamento per la non sanabilità di tali superfici, si ritiene congruo applicare per la tettoia un costo di costruzione pari a euro 150,00/mq.

Avremo pertanto :

Valore piena proprietà :

mq. 31,96 x euro 150,00/mq. = euro 4.794,00

Valore della quota pari a 5/6 in piena proprietà: **euro 3.995,00**

A tale importo andranno detratte le spese necessarie per la demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta stimate complessivamente in euro 2.000,00:

euro 3.995,00 – euro 1.700,00 = euro 2.295,00

Valore del Bene n° 8 - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà:

euro 17.728,33 + euro 2.295,00 = **euro 20.023,33**

Bene n° 9 – Deposito – NCEU Foglio 108 part. 265

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un locale deposito (ex porcile), realizzato in epoca antecedente al 1967, posto in aderenza dell'immobile censito al foglio 108 part. 250 sub 2 (Bene n° 2 facente parte del Lotto 1), con corte circostante della superficie di circa mq. 550,00.

Considerate le caratteristiche rilevate di finitura, manutenzione, zona, appetibilità e di ogni altro elemento utile, si ritiene di valutare il prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda del deposito in euro 100,00.

Per quanto riguarda la corte pertinenziale circostante all'immobile destinato a deposito si prende come riferimento la metodologia di calcolo dell'Agenzia delle Entrate (138/99) per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti per il calcolo della superficie catastale convenzionale che prevede unicamente la considerazione della tipologia delle aree scoperte o comunque assimilabili di pertinenza esclusiva della u.i. trattata il coefficiente pari a 0,10 da applicare fino alla superficie equivalente (mq. 26,00) ed il coefficiente pari a 0,02 da applicarsi per la superficie equivalente eccedente (mq. 526,00); la superficie convenzionale della corte è pertanto pari a mq. 13,12.

Avremo pertanto:

Superficie convenzionale lorda: mq. 39,08

Valore piena proprietà :



Superficie convenzionale mq. 39,08 x euro 100,00/mq = euro 3.908,00

Valore della quota pari a 5/6 in piena proprietà: **euro 3.256,67**

Valore del Bene n° 9 - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà: **euro 3.256,67**

Bene n° 10 – Terreno – NCT Foglio 108 particella 166

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 11.966, contiguo alla particella 260, dove insistono gli immobili facenti parte del Lotto n° 2.

Il terreno, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria di parte degli immobili che insistono sulla particella 260, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Consistenza catastale : mq. 11.966

Si ritiene pertanto congruo applicare un valore al mq. del terreno pari ad euro 1,50 in considerazione anche del fatto che il terreno risulta locato, con contratto non opponibile, sino alla data del 04.01.2032.

Avremo pertanto:

Valore piena proprietà :

mq. 11.966 x euro 1,50/mq = euro 17.949,00

Valore della quota pari a 5/6 in piena proprietà: **euro 14.957,50**

Valore del Bene n° 10 - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà: **euro 14.957,50**

Bene n° 11 – Terreno – NCT Foglio 108 particella 163

Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 19.205.

Il terreno, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria di parte degli immobili che insistono sulla particella 260, dovrà essere vincolato permanentemente al servizio degli stessi mediante atto d'obbligo a favore del Comune di Latina.

Consistenza catastale : mq. 19.205

Si ritiene pertanto congruo applicare un valore al mq. del terreno pari ad euro 1,50 in considerazione anche del fatto che il terreno risulta locato, con contratto non opponibile, sino alla data del 04.01.2032.

Avremo pertanto:



Valore piena proprietà :

mq. 19.205 x euro 1,50/mq = euro 28.807,50

Valore della quota pari a 5/6 in piena proprietà: **euro 24.006,25**

Valore del Bene n° 11 - Diritti pari alla quota di 5/6 in piena proprietà: euro 24.006,25

RIEPILOGO VALORE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO N° 2

Bene n° 5	euro	88.342,50
Bene n° 6	euro	146.052,49
Bene n° 7	euro	41.500,00
Bene n° 8	euro	20.023,33
Bene n° 9	euro	3.256,67
Bene n° 10	euro	14.957,50
Bene n° 11	euro	<u>24.006,25</u>
Sommano	euro	338.138,74

Al fine di determinare il più probabile valore di realizzo dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento alla specifica natura dei beni che non presentano un mercato di ampiezza ed omogeneità standard e dal fatto che gli immobili, facenti parte della massa fallimentare, sono vendibili non per l'intera proprietà ma per i diritti pari alla quota di 45/54 in piena proprietà, per la presenza di immobili non sanabili e per l'esistenza di un contratto di locazione per i terreni non opponibile alla procedura fallimentare.

Gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 15% ed il 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera una percentuale di abbattimento del valore di mercato pari al 25%.

Avremo pertanto:

euro 338.138,74 - abbattimento del 25% = euro 253.604,05

All'importo come sopra determinato dovrà essere detratta la quota parte del costo per la definizione della pratica finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria stimato



pari a circa **euro 6.200,00**.

Avremo pertanto:

euro 253.604,05 – euro 6.200,00 = euro 247.404,05

VALORE LOTTO 2 (in cifra tonda) : EURO 247.404,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO 1: EURO 217.623,00

LOTTO 2: EURO 247.404,00

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

Latina, li 22 febbraio 2019

Il C.T.U.

Arch. Spagni Emanuele

