

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                              | 5  |
| Premessa .....                                                                              | 5  |
| Descrizione.....                                                                            | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238..... | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli.....                    | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli.....                    | 7  |
| Lotto 1 .....                                                                               | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                | 7  |
| Titolarità.....                                                                             | 7  |
| Confini .....                                                                               | 8  |
| Consistenza .....                                                                           | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                            | 9  |
| Dati Catastali.....                                                                         | 9  |
| Precisazioni .....                                                                          | 10 |
| Patti.....                                                                                  | 10 |
| Stato conservativo .....                                                                    | 11 |
| Parti Comuni .....                                                                          | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                    | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                 | 11 |
| Stato di occupazione.....                                                                   | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                             | 14 |
| Normativa urbanistica.....                                                                  | 15 |
| Regolarità edilizia.....                                                                    | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                         | 18 |
| Lotto 2.....                                                                                | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                | 19 |
| Titolarità.....                                                                             | 19 |
| Confini.....                                                                                | 19 |
| Consistenza.....                                                                            | 19 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                            | 21 |
| Dati Catastali .....                                                                        | 21 |
| Precisazioni .....                                                                          | 22 |
| Patti.....                                                                                  | 22 |
| Stato conservativo .....                                                                    | 22 |

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Parti Comuni .....                           | 23 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 23 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 23 |
| Stato di occupazione.....                    | 24 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 24 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 25 |
| Normativa urbanistica.....                   | 26 |
| Regolarità edilizia .....                    | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 30 |
| Lotto 3.....                                 | 30 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 30 |
| Titolarità .....                             | 30 |
| Confini.....                                 | 31 |
| Consistenza.....                             | 31 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 31 |
| Dati Catastali .....                         | 32 |
| Precisazioni .....                           | 32 |
| Patti.....                                   | 32 |
| Stato conservativo .....                     | 33 |
| Parti Comuni .....                           | 33 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 33 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 33 |
| Stato di occupazione.....                    | 33 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 34 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 35 |
| Normativa urbanistica.....                   | 36 |
| Regolarità edilizia.....                     | 37 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 38 |
| Lotto 4.....                                 | 38 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 38 |
| Titolarità .....                             | 38 |
| Confini.....                                 | 38 |
| Consistenza.....                             | 39 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 39 |
| Dati Catastali .....                         | 39 |
| Precisazioni .....                           | 40 |
| Patti.....                                   | 40 |
| Stato conservativo .....                     | 40 |

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Parti Comuni .....                                                                          | 41 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                    | 41 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                 | 41 |
| Stato di occupazione.....                                                                   | 41 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                | 41 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                             | 42 |
| Normativa urbanistica.....                                                                  | 43 |
| Regolarità edilizia.....                                                                    | 45 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                         | 45 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                               | 45 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                        | 46 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                        | 47 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                        | 48 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                                        | 49 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                                                   | 50 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                | 52 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                        | 52 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                        | 53 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                        | 55 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                                        | 57 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 332/2019 del R.G.E.....                           | 59 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 415.960,00</b> .....                                     | 59 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 396.942,00</b> .....                                     | 59 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.940,00</b> .....                                       | 60 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 16.948,32</b> .....                                      | 61 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                               | 62 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238..... | 62 |
| <b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238..... | 62 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli .....                   | 63 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli .....                   | 63 |

## INCARICO

---

All'udienza del 22/12/2019, il sottoscritto Arch. Giuliani Angelo, con studio in Via Matilde Serao, 10 - 04100 - Latina (LT), email [angelo.giuliani@inwind.it](mailto:angelo.giuliani@inwind.it), PEC [angelo.giuliani@archiworldpec.it](mailto:angelo.giuliani@archiworldpec.it), Tel. 392 47 65 645, Fax 0773 15 33 221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238**

---

Il compendio oggetto del pignoramento Sub 10 e Sub 11 è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo.

Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico.

L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura.

Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238**

---

L'immobile è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo.

Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT . La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico.

L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura.

Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI**

---

Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Faggiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI**

---

Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Fagiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc.

Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili:

Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ai suddetti terreni particelle 400 e 119.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Le due unità immobiliari Sub 10 e Sub 11, confinano con il piano interrato di piena proprietà della società "SBS LESING S.p.A.", e con sub 12 nonché con il sub 14 pertinenza della subalterni.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ripostiglio, Sub 11                          | 2,68 mq          | 3,58 mq          | 1,00         | 3,58 mq                  | 3,00 m   | P-T   |
| bagno., Sub 11                               | 5,46 mq          | 6,71 mq          | 1,00         | 6,71 mq                  | 3,00 m   | P-T   |
| Deposito, Sub 11                             | 58,78 mq         | 63,08 mq         | 1,00         | 63,08 mq                 | 3,00 m   | P-T   |
| Commerciale, Sub 11                          | 20,31 mq         | 22,97 mq         | 1,00         | 22,97 mq                 | 3,00 m   | P-T   |
| bagno., Sub 10                               | 3,60 mq          | 4,30 mq          | 1,00         | 4,30 mq                  | 3,00 m   | P-T   |
| Ufficio, Sub 10                              | 29,92 mq         | 34,32 mq         | 1,00         | 34,32 mq                 | 3,00 m   | P-T   |
| Commerciale, Sub 10                          | 33,46 mq         | 37,66 mq         | 1,00         | 37,66 mq                 | 3,00 m   | P-T   |
| Artigianale, Sub 10                          | 219,03 mq        | 229,25 mq        | 1,00         | 229,25 mq                | 3,00 m   | P-T   |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>401,87 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>5,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>421,96 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Gli immobili oggetti di stima, sono i sub 10 e 11 , che insistono sulla corte comune (già sub 1), frazionata ora nei subalterni: - Sub 13, corte comune utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni 6-7 e ad altri due fabbricati non censiti e ai terreni pignorati identificati nelle particelle n°400 e n°119 foglio 204, Sub 14, corte comune ai subalterni dell'edificio principale e ai subalterni 6-7.

Le visure catastali, effettuate dallo scrivente, hanno evidenziato che:

-il Sub 10, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Euro 2.628,00 ha la superficie utile distribuita in più locali (A - di circa mq 219,03; A - di mq 15,47 circa; B - di mq 17,51 circa; B - di mq 12,34 circa; B - di mq 15,48 circa; w.c. di mq 3,60 circa; disimpegno di mq 2,40 circa).

-il Sub 11, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Euro 724,00 ha la superficie utile distribuita in quattro locali (C - di mq 58,78 circa; B - di mq 20,31 circa; w.c. di mq 5,46 circa e ripostiglio di mq 2,68 circa).

Nel sopralluogo effettuato sul sito sono state rilevate, nell'edificio che include i due subalterni pignorati, le seguenti consistenze:

1)Il Sub 10, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Euro 2.628,00 è sostanzialmente conforme nella superficie interna censita al N.C.E.U., con la ulteriormente suddivisione del locale A - di circa mq 219,03 circa, con all'interno altre pareti di cartongesso e pannelli di legno amovibili; sulla sinistra dell'ingresso, i due locali A - di mq 15,47 circa e B - di mq 17,51 circa sono stati unificati per realizzare un unico ufficio; sulla destra dell'ingresso, i tre locali B - di mq 12,34 circa, B - di mq 15,48 circa e il disimpegno di mq 2,40 circa sono stati unificati per realizzare un unico ufficio; il w.c. è presente nella consistenza catastale censita (3,60 mq). Inoltre, nella zona che precede l'ingresso, risulta un nuovo ampliamento di mq 98,52 circa, suddiviso in tre distinti locali (sala riunioni di mq 20,28 netti circa, zona attesa di mq 61,88 netti circa e altro vano di mq 15,08 netti circa), non censito catastalmente.

2)Il Sub 11, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Euro 724,00 è sostanzialmente conforme con la superficie interna censita al N.C.E.U..

La consistenza immobiliare riportata nel quadro riassuntivo soprastante è quella ritenuta dotata di: A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974;

B - Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002; C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al prot. Comune di Latina n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 e acquisita al protocollo comunale con il n. 57992

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 204    | 402   | 10   | 1                   | D8        |        |             |                      | 2628 €  | T     | si       |

|  |     |     |    |   |    |  |  |  |       |   |    |
|--|-----|-----|----|---|----|--|--|--|-------|---|----|
|  | 204 | 402 | 11 | 1 | D8 |  |  |  | 724 € | t | si |
|--|-----|-----|----|---|----|--|--|--|-------|---|----|

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo effettuato è stato rilevato, che:

1) il Sub 10, è sostanzialmente conforme nella superficie interna censita al N.C.E.U., con la ulteriormente suddivisione del locale A - di circa mq 219,03 circa, con all'interno altre pareti di cartongesso e pannelli di legno amovibili; sulla sinistra dell'ingresso, i due locali A - di mq 15,47 circa e B - di mq 17,51 circa sono stati unificati per realizzare un unico ufficio; sulla destra dell'ingresso, i tre locali B - di mq 12,34 circa, B - di mq 15,48 circa e il disimpegno di mq 2,40 circa sono stati unificati per realizzare un unico ufficio; il w.c. è presente nella consistenza catastale censita (3,60 mq). Inoltre, nella zona che precede l'ingresso, risulta un nuovo ampliamento, di mq 98,52 circa, suddiviso in tre distinti locali (sala riunioni di mq 20,28 netti circa, zona attesa di mq 61,88 netti circa e altro vano di mq 15,08 netti circa), accessibile direttamente dal piazzale esterno e non censito catastalmente.

2) il Sub 11, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Euro 724,00 è sostanzialmente conforme con la superficie interna censita al N.C.E.U.; conformi risultano altresì i due accessi al predetto subalterno, che lo rendono comunicante con il Sub 10 dall'interno e con l'esterno dal portoncino laterale che immette nel marciapiede e nella corte comune.

Le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto consistono nella predisposizione di planimetria che rappresenti lo stato reale dei luoghi, includendo l'ampliamento previsto nella D.I.A. n. 164/14, con le classifiche di categoria regolarmente assentite o assentibili dal Comune di Latina. All'emissione del decreto di trasferimento occorre dare atto delle situazione reale e delle spese a carico dell'aggiudicatario per legittimare le difformità riscontrate.

### **PRECISAZIONI**

Le quote di immobili pignorate comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile che le contiene secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Le predette quote, di proprietà indivisa degli esecutati, dispongono inoltre della fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile:

Foglio 204, mappale 402 sub 13 e sub 14 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 (di fatto i predetti subalterni costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti, (di cui: uno dichiarato privo di titoli edilizi; l'altro incluso nella D.I.A. n. 165/2014 acquisita in data 01/04/2014 al prot. n. 47264 del Comune di Latina); il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 che insiste in aderenza al compendio e a fine percorso, inclusi nella procedura.

### **PATTI**

I due sub 13 e sub 14 del foglio 204, mappale 402 - beni comuni non censibili costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti; il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 inclusi nella procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del Compendio pignorato dei sub 10 e 11 è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione straordinaria attuata nel tempo. In particolare la qualità dei pavimenti nei due subalterni è discreta, mentre è modesta e superata per la copertura a terrazzo, con le grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.

## PARTI COMUNI

---

I subalterni pignorati sub 10 e 11 costituiscono porzioni del fabbricato sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, Via Silvetrelli n. 238, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: foglio 204, mappale 402 sub 1 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 402 sub 3, 402 sub 4, 402 sub 5, 402, sub 6, 402 sub 7 - corte ora censita e frazionata nei sub 13 e 14, pertanto il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinto dalla particella 400 e 119 inclusi nella procedura.

Il Sub 14, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si rileva che il sub 4, non pignorato, è stato oggetto di atto pubblico di compravendita del 20/02/2006, registrato a Latina in data 09/03/2006 al n. 1799 e trascritto a Latina in pari data al n. 4379, che specifica la fruibilità pro quota del bene comune non censibile, già sub 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile che include i sub 10 e 11 di proprietà dell'esecutato è stato realizzato con struttura portante di muratura e c.a.; le chiusure perimetrali verticali sono di muratura, rifinite all'esterno con intonaco; la copertura dell'edificio è in parte a tetto riportato e parte a solaio piano impermeabilizzato e pavimentato.

I due subalterni pignorati che formano hanno le seguenti caratteristiche:

A - Sub 10, con la qualità dei materiali non pregiati e lo stato di manutenzione non totalmente efficiente:

- solai piani per il pavimento e soffitto;
- muratura perimetrale con intonaco all'esterno, del tipo civile all'interno;
- porte tamburate, a battente e scorrevoli; i portoncini di accesso non sono blindati;
- tramezzature interne di forati, intonaco civile sui lati; alcune pareti sono di cartongesso o effettuate con pannelli di legno;
- infissi di alluminio e specchiature semplici, con gli oscuranti costituiti da avvolgibili di p.v.c.;
- pavimenti di grès porcellanato per il locale di mq 219,03 e per l'ampliamento di mq 98,52; di "melaminico" per gli uffici; di ceramica i pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici;
- impianto elettrico con conduttori sotto traccia, Q.E. e frutti di derivazione del tipo normale;
- impianto idraulico per l'acqua potabile e per gli scarichi idoneamente concepiti; l'approvvigionamento idrico è garantito dagli allacci alla rete comunale con tubi di polietilene; lo smaltimento dei liquami dalle colonne di scarico confluiscono nei pozzetti di raccolta e, con condotte separate sono convogliate nella fossa biologica tipo Imhoff;
- impianto termico non rilevato presente, sostituito da due condizionatori sospesi sulla muratura interna della zona uffici, del tipo inverter;
- impianto di allarme esistente.

B - Sub 11, con la qualità dei materiali non pregiati e lo stato di manutenzione sufficientemente efficiente:

- solai piani per il pavimento e soffitto;
- muratura perimetrale con intonaco all'esterno e intonaco civile all'interno;
- porte tamburate, a battente e scorrevoli; il portoncino di accesso non è blindato;
- tramezzature interne di forati a tre fori, intonaco civile sui lati; alcune pareti di divisione con il sub 10 sono di cartongesso;
- infissi di alluminio e specchiature semplici, con gli oscuranti costituiti da avvolgibili di p.v.c.;
- pavimenti di melaminico e grès porcellanato per i servizi igienici, che hanno le pareti rivestite di maioliche;
- impianto elettrico con conduttori sotto traccia, Q.E. e frutti di derivazione del tipo normale;
- impianto idraulico per l'acqua potabile e per gli scarichi idoneamente concepiti; l'approvvigionamento idrico è garantito dagli allacci alla rete comunale con tubi di polietilene; lo smaltimento dei liquami dalle colonne di scarico confluiscono nei pozzetti di raccolta e, con condotte separate sono convogliate nella fossa biologica tipo Imhoff;
- impianto termico non rilevato presente.

Il compendio é recintato con muratura e con rete metallica sostenuta da pilastri di calcestruzzo e di ferro, con un cancello metallico scorrevole a movimentazione automatica, posto in fondo alla Via Silvestrelli e all'inizio della proprietà, con altro cancello metallico che insiste a fine percorso del sub 13 per l'accesso ad altri terreni distinti dalle particelle catastali 400 e 119 non inclusa nella procedura. Il retrospetto (lato parallelo al sub 13), è solo in parte recintato sul distacco dal fosso di bonifica. Le superfici scoperte della corte comune sono in parte pavimentate con bitume, parte con materiale inerte semplicemente costipato e altre coperte da vegetazione e da alberature.

Le dotazioni ritenute condominiali (non è stato costituito un condominio), sono quelle definite comuni al fabbricato, che include le quote pignorate e la corte con i sub 13 e 14.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2019
- Scadenza contratto: 31/05/2025

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura, poichè stipulato in data successiva al pignoramento.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

Le unità immobiliari al foglio 204, particella 402, sub 10, categoria D/8; foglio 204, particella 402, sub 11, categoria D/8 e particella 402 corte comune non censibile, sono state concesse in locazione alla Società [REDACTED] re, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*M per

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                        |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/02/1973 al 21/09/1993 | **** Omissis **** | compravendita               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                     | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Mario Giuseppe Corbò | 23/02/1973 | 107274        | 11990       |
|                              |                   | Trascrizione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                      | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | vellettri                   | 09/03/1973 | 4380          |             |

|                                            |                   |                                           |             |                      |                    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                      |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina | 06/03/1973  | 1840                 |                    |
|                                            |                   |                                           |             |                      |                    |
| Dal <b>08/09/1997</b> al <b>09/03/2006</b> | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b>       |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   |                                           | 08/09/1997  | 90                   | 371                |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                       |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina | 19/03/1998  | 4516                 | 3256               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                      |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                           |             |                      |                    |
| Dal <b>09/03/2006</b> al <b>27/08/2020</b> | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>                      |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | Coppola Giuseppe                          | 20/02/2006  | 41765                | 17660              |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                       |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate ufficio di Latina   | 09/03/2006  | 8019                 | 4379               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                      |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   |                                           |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                           |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

### ***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 27/03/2018  
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche:

ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare

sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

In tale zona 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 minimo di anni cinque.

Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

-Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI**

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.02 mc. / mq.

Distanza minima dai confini: 15.00 ml.

N. max piani fuori terra: n. 2

H max 7.50 ml. alla linea di gronda

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

-NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m

e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici;

Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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.

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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.

Omissis..

-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre-bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada;

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO

b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il confronto tra la consistenza edilizia rilevata nel sopralluogo e i titoli edilizi relativi alle seguenti formalità:

A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974;

B - Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002;

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al prot. Comune di Latina n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 e acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 (considerata solo per l'ampliamento in aderenza al sub 10);

hanno fatto emergere che:

-il Sub 10 ha una sostanziale conformità con le autorizzazioni rilasciate e le D.I.A. presentate, con alcune tramezzature interne aggiunte ed eliminate per distribuire diversamente la superficie utile, opere che è possibile legittimare con un rilievo che rispecchi l'attuale consistenza (da presentare al Competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Latina); per le porzioni a destinazione diversa dall'autorizzato è necessario che nelle stesse sia ripristinato l'uso consentito.

La formalità deve inoltre essere completata con un nuovo accatastamento, soprattutto per includere l'ampliamento della zona artigianale oggetto della D.I.A. n. 164/14, acquisita al protocollo del Comune

di Latina con il n. 47264 dell'01/04/2014.

-il Sub 11 è risultato sostanzialmente conforme con la rappresentazione grafica contenuta nell'elaborato allegato alla D.I.A. n. 164/14, acquisita al protocollo del Comune di Latina con il n. 47264 dell'01/04/2014 e con la planimetria catastale.

Il costo stimato per gli adeguamenti, inclusi gli oneri tecnici e l'aggiornamento catastale, con l'eventuale ammenda amministrativa per le variazioni di tramezzature e destinazione non precedute da comunicazione, è stato stimato in Euro 4000,00 circa.

Gli oneri per dichiarare la conformità degli impianti e per la nuova A.P.E. sono stati stimati in € 2.000,00 circa.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le quote pignorate appartengono ad un complesso privo di condominio. I tre proprietari e possessori per quote, padre e due figli, hanno provveduto alle spese di manutenzione con oneri propri e nell'ambito di accordi familiari. La strada di accesso alla proprietà, dalla bretella di Via Fagiana della S.S. 148 al compendio è privata, indicata nella toponomastica "Via Silvestrelli", già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'unità immobiliare Sub 12, confina con il piano interrato di piena proprietà della società\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e con i Sub 10 e Sub 11, nonché con la pertinenza sub 14 dello stesso sub.

### CONSISTENZA

| Destinazione                | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione                  | 175,02 mq        | 204,37 mq        | 1,00         | 204,37 mq                | 3,00 m  | pt e p1 |
| Terrazzo a livello scoperto | 262,18 mq        | 288,40 mq        | 0,15         | 43,26 mq                 | 0,00 m  | p 1     |

|                                              |          |          |      |                  |          |  |
|----------------------------------------------|----------|----------|------|------------------|----------|--|
| Autorimessa                                  | 34,00 mq | 39,00 mq | 0,25 | 9,50 mq          | 3,00 m   |  |
| autorimessa                                  | 34,00 mq | 41,00 mq | 0,25 | 9,50 mq          | 3,00 m   |  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>266,63 mq</b> |          |  |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>5,00</b>      | <b>%</b> |  |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>279,96 mq</b> |          |  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato risulta al foglio 204, particella 402 sub 12, , che insiste sulla corte comune , frazionata nei subalterni: - Sub 13, corte comune utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti ed è percorso carrabile per il terreni distinti nella particella catastale 400 e 119 incluse nella procedura e ai sub 6-7; - Sub 14, corte comune ai subalterni dell'edificio principale e ai due edifici non censiti e ai sub 6-7.

Nel sopralluogo effettuato sul sito sono state rilevate, nell'edificio che include i subalterni pignorati, le seguenti consistenze dell' immobile :

Superficie catastale totale 235 mq - totale escluse aree scoperte 204 mq, con

:

a) la superficie al piano terra, che include l'ingresso di mq 32,43 circa e la scala a salire al piano primo, ;

b) il piano primo diversamente suddiviso dalla planimetria catastale, poichè:

1) il salone soggiorno di circa mq 49,53 è stato ulteriormente ampliato di circa mq 7,31 (include altra superficie che apparteneva alla porzione coperta del terrazzo);

2) la cucina di mq. 31,64 circa é sul posto dotata di una porta finestra passante sul terrazzo a livello, in aggiunta all'unica finestra censita; inoltre, il ripostiglio già utilizzato dall'esterno del terrazzo è ora pertinenza della cucina;

3) il terrazzo su tre lati, a livello e coperto dalle porzioni in aggetto del solaio di copertura, ha ora una superficie calpestabile di circa mq 255,28 (minore di quella catastale);

4) risultano conformi al censito catastale i rimanenti locali che delimitano il disimpegno per la zona notte, le due camere, la camera dotata di w.c. e il bagno.

I sub 6 -7 catastalmente risultanti come autorimesse sono allo stato dei fatti un unico immobile.

Inoltre sul sub 14 insiste un immobile non censito catastalmente e senza autorizzazione edilizia , tale da essere abusivo e non sanabile di circa 40 mq.

La consistenza immobiliare riportata nel quadro riassuntivo soprastante è quella ritenuta dotata di:

- AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974;

- Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002;

- D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009;

- D.I.A. n. 164/14, acquisita al protocollo Comune di Latina n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 e acquisita al protocollo comunale con il n. 57992.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 24/11/2009 al 29/11/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 204, Part. 402, Sub. 11, Zc. 1<br>Categoria D8<br>Rendita € 724,00<br>Piano t<br>Graffato si   |
| Dal 24/11/2009 al 29/11/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 204, Part. 402, Sub. 10, Zc. 1<br>Categoria D8<br>Rendita € 2.628,00<br>Piano t<br>Graffato si |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                                                       |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                                                       |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                  | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 204    | 402   | 12   | 2                   | A2        | 3      | 7,5 vani    | 235 totali, totale escluse le aree scoperte 204 mq mq | 600,38 € | T-1   |          |
|                         | 204    | 402   | 6    | 2                   | C6        | 2      | 34 mq       | 39 mq                                                 | 54,43 €  | t     |          |
|                         | 204    | 402   | 7    | 2                   | C6        | 2      | 34 mq       | 41 mq                                                 | 54,43 €  |       |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo effettuato sul sito sono state rilevate, nel Sub 12:

a) la superficie al piano terra, che include l'ingresso di mq 32,43 circa e la scala a salire al piano primo, conformi al censito catastale;

b) il piano primo risulta diversamente suddiviso dalla planimetria catastale, poichè:

1) il salone soggiorno di circa mq 49,53 è stato ulteriormente ampliato di circa mq 7,31 (include altra superficie che precedentemente apparteneva alla porzione coperta del terrazzo);

2) la cucina di mq. 31,64 circa é sul posto dotata di una porta finestra passante sul terrazzo a livello, in

aggiunta all'unica finestra censita; inoltre, il ripostiglio già utilizzato dall'esterno del terrazzo è ora pertinenza della cucina;

3) il terrazzo su tre lati, a livello, ha ora una superficie calpestabile di circa mq 255,28 (minore di quella catastale);

4) risultano conformi al censito catastale i rimanenti locali che delimitano il disimpegno per la zona notte, le due camere, la camera dotata di w.c. e il bagno.

Nel sopralluogo effettuato sul sito sono state rilevate, nel Sub 6-7:

-la superficie dei sub è , conformi al censito catastale; inoltre gli immobili risultano diversamente suddivisi dalla planimetria catastale in quanto fusi determinando un unico immobile.

Le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto consistono nella predisposizione di planimetria che rappresenti lo stato reale dei luoghi, con le classifiche di categoria regolarmente assentite o assentibili dal Comune di Latina.

Nell'immobile occorre ripristinare la tramezzatura che definisce la superficie interna utile, poichè l'ampliamento non è stato autorizzato e non è sanabile.

All'emissione del decreto di trasferimento occorre dare atto delle situazione reale e delle spese a carico dell'aggiudicatario per legittimare le difformità riscontrate

## PRECISAZIONI

---

Le quote di immobili pignorate comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile che le contiene secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Le predette quote , di proprietà indivisa degli esecutati, dispongono inoltre della fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile:

Foglio 204, mappale 402 sub 13 e sub 14 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 (di fatto i predetti subalterni costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti, (di cui: uno dichiarato privo di titoli edilizi; l'altro incluso nella D.I.A. n. 165/2014 acquisita in data 01/04/2014 al prot. n. 47264 del Comune di Latina); il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 che insiste in aderenza al compendio e a fine percorso, inclusi nella procedura.

## PATTI

---

I due sub 13 e sub 14 del foglio 204, mappale 402 - beni comuni non censibili costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti; il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile al terreno distinto dalla particella catastale 400 e 119 inclusi nella procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile pignorate è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono del tipo economico e non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione .

In particolare la qualità dei materiali è modesta e superata, lo stato di usura è evidente soprattutto nei pavimenti del sub 12, generalizzata nelle grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.

## PARTI COMUNI

---

Il subalterno pignorato sub 12 costituisce porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, Via Silvetrelli n. 238, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: foglio 204, mappale 402 sub 1 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 402 sub 3, 402 sub 4, 402 sub 5, 402, sub 6, 402 sub 7 - corte ora censita e frazionata nei sub 13 e 14, pertanto il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinto dalla particella 400 e 119 inclusi nella procedura.

Il Sub 14, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si rileva che il sub 4, non pignorato, è stato oggetto di atto pubblico di compravendita del 20/02/2006, registrato a Latina in data 09/03/2006 al n. 1799 e trascritto a Latina in pari data al n. 4379, che specifica la fruibilità pro quota del bene comune non censibile, già sub 1 .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio é stato realizzato con struttura portante di muratura e c.a.; le chiusure perimetrali verticali sono di muratura , rifinite all'esterno con intonaco ; la copertura dell'edificio è in parte a tetto riportato e parte a solaio piano impermeabilizzato e pavimentato.

Il subalterno pignorato Sub 12 ha le seguenti caratteristiche:

- , con la qualità dei materiali non pregiati e lo stato di manutenzione che risente fortemente dell'usura del tempo, generalizzata alle finiture e, soprattutto, nelle grondaie parzialmente sconnesse e in parte aggredite dall'ossidazione delle lamiere; la pavimentazione del terrazzo scoperto appare sconnessa;
- solai piani per il pavimento e soffitto, la cucina ha il solaio inclinato con h max di mt 2,85 e minima di mt 1,85;
- muratura perimetrale con intonaco di sabbia e cemento fratazzato all'esterno e del tipo civile all'interno;
- porte tamburate, a battente; il portoncino di accesso non è blindato;
- tramezzature interne di forati a tre e sei fori, intonaco civile sui lati;
- infissi di legno, tipo douglass e specchiature semplici, con gli oscuranti costituiti da avvolgibili di p.v.c.;

-pavimenti di ceramica, con i rivestimenti dei servizi igienici del tipo a maioliche;  
 -impianto elettrico con conduttori non sfilabili, Q.E. e frutti di derivazione del tipo economico;  
 -impianto idraulico per l'acqua potabile e per gli scarichi esistente; l'approvvigionamento idrico é garantito dagli allacci alla rete comunale con tubi di polietilene; i liquami dalle colonne di scarico confluiscono nei pozzetti di raccolta e, con condotte separate sono convogliate nella fossa biologica tipo Imhoff;  
 -impianto termico rilevato presente, con piastre radianti di ghisa e caldaia appesa alla muratura della parete esterna, nel terrazzo a livello;  
 -impianto di allarme esistente;  
 -il terrazzo a livello è pavimentato con mattonelle di ceramica parzialmente sconnesse e il parapetto è di muratura.  
 -le scale sono realizzate con gradini di legno, parapetto e corrimano sempre di legno.  
 Il compendio é recintato con muratura e con rete metallica sostenuta da pilastrini di calcestruzzo e di ferro, con un cancello metallico scorrevole a movimentazione automatica, posto in fondo alla Via Silvestrelli e all'inizio della proprietà, con altro cancello metallico che insiste a fine percorso del sub 13 per l'accesso ad altri terreni distinti dalle particelle catastali 400 e 119 non inclusa nella procedura. Il retroprospetto (lato parallelo al sub 13), è solo in parte recintato sul distacco dal fosso di bonifica. Le superfici scoperte della corte comune sono in parte pavimentate con bitume, parte con materiale inerte semplicemente costipato e altre coperte da vegetazione e da alberature.  
 Le dotazioni ritenute condominiali (non è stato costituito un condominio), sono quelle definite comuni al fabbricato, che include le quote pignorate e la corte con i sub 13 e 14.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua congiunta.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                        |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/02/1973 al 21/09/1993 | **** Omissis **** | compravendita               |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                     | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Mario Giuseppe Corbò | 23/02/1973 | 107274        | 11990       |
|                              |                   | Trascrizione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                      | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | velletri                    | 09/03/1973 | 4380          |             |
|                              |                   | Registrazione               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                      | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina             | 06/03/1973  | 1840                 |                    |
| Dal <b>08/09/1997</b> al <b>09/03/2006</b> | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione Dal 08/09/1997 al di successione</b> |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   |                                                       | 08/09/1997  | 90                   | 371                |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina             | 19/03/1998  | 4516                 | 3256               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina             |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>compravendita</b>                                  |             |                      |                    |
| Dal <b>09/03/2006</b> al <b>27/08/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Rogante</b>                                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | Coppola Giuseppe                                      | 20/02/2006  | 41765                | 17660              |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate ufficio di Latina               | 09/03/2006  | 8019                 | 4379               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

### ***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 27/03/2018  
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche:

ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

In tale zona 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 minimo di anni cinque.

Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

-Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI**

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.02 mc. / mq.

Distanza minima dai confini: 15.00 ml.

N. max piani fuori terra: n. 2

H max 7.50 ml. alla linea di gronda

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

**-NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:**

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO**

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m

e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiera e volumi tecnologici;

Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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.

**COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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.

Omissis..

-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre-bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada;

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO

b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Gli immobili sub 12 6 e 7 insistono in ZONA "H - RURALE" di P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime.

Il complesso è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato con:

A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974, per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione in zona rurale del nuovo P.R.G. del Comune di Latina;

B - Ampliato spontaneamente, in parte nell'anno 1977 e in parte anteriormente all'01/10/1983, come risulta dalla Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002,

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009 per i subalterni 10, 11 e 12 sulla corte comune distinta dai sub 13 e 14;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al protocollo del Comune di Latina con il n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con documentazione acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 (la D.I.A. comprende anche altra costruzione con destinazione mista).

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Il confronto tra la consistenza edilizia rilevata nel sopralluogo e i titoli edilizi relativi alle seguenti formalità:

A - AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Latina in data 19/09/1974; B - Concessione a sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002;

C - D.I.A. del 23/12/2008 e successiva D.I.A. del 22.10.2009;

D - D.I.A. n. 164/14, acquisita al prot. Comune di Latina n. 47264 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 e acquisita al protocollo comunale con il n. 57992 (considerata solo per l'ampliamento in aderenza al sub 10);

hanno fatto emergere che:

-Il Sub 12 è risultato nel sopralluogo conforme con la superficie interna definita nella Concessione a Sanatoria n. 166/C, rilasciata in data 19 marzo 2002, per la superficie al piano terra, di mq 32,43 circa totali e per la scala a salire al piano primo; conformi altresì le superfici: delle due camere, della camera con il w.c. incorporato, del bagno, del ripostiglio tra la cucina e il soggiorno, del piccolo ripostiglio accessibile dalla cucina e delle aperture laterali sul terrazzo a livello. La diversa tramezzatura del soggiorno, che ha incluso in un unico ambiente parte del corridoio disimpegno verso la zona notte, il vano passante per la cucina e una cameretta, costituiscono sostanzialmente opere edili effettuate per distribuire diversamente la superficie utile, quindi legittimabili. L'ampliamento del salone soggiorno, di circa mq 7,31 per include altra superficie che precedentemente apparteneva al terrazzo coperto, si ritiene che non possa essere legittimato urbanisticamente per la mancanza di indici edilizi utili, quindi deve essere ripristinata la consistenza di superficie di cui alla Concessione a Sanatoria n. 166/C.

Le consistenze edilizie rilevate nel sub 12 devono essere considerate in una C.I.L.A. corredata dal rilievo tecnico per rappresentare l'attuale consistenza, da presentare al Competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Latina, per legittimare le porzioni a diversa distribuzione interna, con la dichiarazione che la superficie in eccedenza verrà ripristinata nella stessa equivalenza di quella di cui alla Concessione a Sanatoria n. 166/C.

Emerge inoltre che i sub 6-7 nelle concessioni rilasciate risultano garage ma allo stato attuale è un unico immobile adibito a casa. Si ritiene che non possa essere legittimato urbanisticamente per la mancanza di indici edilizi utili, quindi deve essere ripristinata la consistenza di cui alla Concessione a Sanatoria n. 166/C.

Il costo stimato per gli adeguamenti, per le opere di demolizione e ricostruzione delle pareti perimetrali di parte del soggiorno nel sub 12, per gli oneri dei materiali da acquistare e per quelli da conferire in apposite discariche autorizzate, inclusi gli oneri tecnici e l'eventuale ammenda amministrativa per le variazioni di tramezzature non precedute da comunicazione, è stato stimato in Euro 7000,00 circa.

Gli oneri per gli adeguamenti necessari a dichiarare la conformità degli impianti e per la nuova A.P.E. sono stati stimati in € 3.500,00 circa

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le quote pignorate appartengono ad un complesso privo di condominio. I tre proprietari e possessori per quote, padre e due figli, hanno provveduto alle spese di manutenzione con oneri propri e nell'ambito di accordi familiari. La strada di accesso alla proprietà, dalla bretella di Via Fagiana della S.S. 148 al compendio è privata, indicata nella toponomastica "Via Silvestrelli", già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

I terreni oggetto di pignoramento particelle 120 e 121 confina a Nord con le particelle 21 e 381 Sud con la particella 127 e a Ovest con Canale di Bonifica

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo sub 121              | 1710,00 mq       | 1710,00 mq       | 1,00         | 1710,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo sub 120              | 260,00 mq        | 260,00 mq        | 1,00         | 260,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 1970,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 1970,00 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le particelle che includono i diritti di comproprietà degli esecutati sono coperte da arbusti e vegetazione spontanea, con tutti i confini non facilmente ispezionabili, tra l'altro non ben definiti per l'assenza di recinzioni stabili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 21/09/1993 al 05/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 204, Part. 120<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 000260<br>Reddito dominicale € 2,81<br>Reddito agrario € 2,28 |
| Dal 21/09/1993 al 05/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 204, Part. 121<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 001710<br>Reddito dominicale € 10,51                                   |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  |  | Reddito agrario € 11,48 |
|--|--|-------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                     |        |                       |                   |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                     |        |                       |                   |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità             | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 204                  | 121   |      |       |                     | Seminativo          | 5      | 001710 mq             | 10,51 €           | 11,48 €         |          |
| 204                  | 120   |      |       |                     | Seminativo arborato | 4      | 000260 mq             | 2,81 €            | 2,28 €          |          |

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

I terreni sub 120 e 121 comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile che le contiene secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile.

La strada di accesso ai terreni, dalla bretella di Via Fagiana della S.S. 148 al compendio è privata, indicata nella toponomastica "Via Silvestrelli", già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile ai lotti di terreno.

## PATTI

I terreni ricadono in zona di P.R.G "H RURALE".

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dei terreni è quello di terreno incolto, non recintato e privo di confini certi per via di un incendio.

## PARTI COMUNI

---

Il subalterno pignorato sub 12 costituisce porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, Via Silvetrelli n. 238, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibile: foglio 204, mappale 402 sub 1 - bene comune non censibile ai mappali 402 sub 2, 402 sub 3, 402 sub 4, 402 sub 5, 402, sub 6, 402 sub 7 - corte ora censita e frazionata nei sub 13 e 14, pertanto il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinto dalla particella 400 e 119 inclusi nella procedura.

Il Sub 14, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si rileva che il sub 4, non pignorato, è stato oggetto di atto pubblico di compravendita del 20/02/2006, registrato a Latina in data 09/03/2006 al n. 1799 e trascritto a Latina in pari data al n. 4379, che specifica la fruibilità pro quota del bene comune non censibile, già sub 1 .

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni ricadono in zona di P.R.G "H RURALE", giacenza del terreno pianeggiante ,la superficie è coperta da essenze arboree e da vegetazione spontanea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/02/1973 al 21/09/1993 | **** Omissis **** | compravendita                                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Mario Giuseppe Corbò                    | 23/02/1973 | 107274        | 11990       |
|                              |                   | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | velletri                                       | 09/03/1973 | 4380          |             |
|                              |                   | Registrazione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina      | 06/03/1973 | 1840          |             |
| Dal 08/09/1997 al 09/03/2006 | **** Omissis **** | Dichiarazione Dal 08/09/1997 al di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                                | 08/09/1997 | 90            | 371         |
|                              |                   | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina      | 19/03/1998 | 4516          | 3256        |
|                              |                   | Registrazione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina      |            |               |             |
| Dal 09/03/2006 al 27/08/2020 | **** Omissis **** | compravendita                                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Coppola Giuseppe                               | 20/02/2006 | 41765         | 17660       |
|                              |                   | Trascrizione                                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate ufficio di Latina        | 09/03/2006 | 8019          | 4379        |
|                              |                   | Registrazione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

### ***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G. "H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche:

ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

In tale zona 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 minimo di anni cinque.

Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

-Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.02 mc. / mq.

Distanza minima dai confini: 15.00 ml.

N. max piani fuori terra: n. 2

H max 7.50 ml. alla linea di gronda

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

-NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m

e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiera e volumi tecnologici;

Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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.

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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.

Omissis..

-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre-bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada;

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO

b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio non è edificato e le aree sono coperte da vegetazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

I terreni oggetto di pignoramento particelle 119 e 120 confinano a Nord con le particelle 402 e 381 Sud con Canale di Bonifica Ovest con le particelle 145,202 e 174

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo sub 400              | 4758,00 mq       | 4758,00 mq       | 1,00         | 4758,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo sub 119              | 3550,00 mq       | 3550,00 mq       | 1,00         | 3550,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 8308,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 2,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 8474,16 mq               |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 21/09/1993 al 05/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 204, Part. 400<br>Qualità Seminativo<br>Cl.5<br>Superficie (ha are ca) 004758<br>Reddito dominicale € 30,72<br>Reddito agrario € 31,94 |
| Dal 21/09/1993 al 05/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 204, Part. 119<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 003550<br>Reddito dominicale € 27,32<br>Reddito agrario € 27,50 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

|                      |
|----------------------|
| Catasto terreni (CT) |
|----------------------|

| Dati identificativi |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                       |                   |                 |          |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 204                 | 119   |      |       |                     | Seminativo | 4      | 003550 mq             | 27,32 €           | 27,5 €          |          |
| 204                 | 400   |      |       |                     | Seminativo | 5      | 004758 mq             | 30,72 €           | 31,94 €         |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

I terreni sub 400 e 119 comprendono ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile che le contiene secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile.

La strada di accesso ai terreni , dalla bretella di Via Fagiana della S.S. 148 al compendio è privata, indicata nella toponomastica "Via Silvestrelli", già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile ai lotti di terreno.

Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili:

Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ai suddetti terreni particelle 400 e 119.

### **PATTI**

I terreni ricadono in zona di P.R.G "H RURALE"

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dei terreni è buono , la particella 400 in parte è addebita ad orto con piccolo ricovero per gli attrezzi la particella 119 è piantumata con alberi di ulivo , i due terreni sono divisi da

canale di bonifica, i terreni risultano ben recitanti.

## PARTI COMUNI

I due sub 13 e sub 14 del foglio 204, mappale 402 - beni comuni non censibili costituiscono la corte comune ai sub 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, ai due fabbricati rilevati sul posto e non censiti; il sub 13 è di fatto anche accesso carrabile ai terreni distinti dalla particella catastale 400 e 119 inclusi nella procedura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate non risultano presenti sul Compendio pignorato pro quota servitù, censi, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I terreni ricadono in zona di P.R.G "H RURALE", , la particella 400 in parte è addebita ad orto ed in parte a piazzale asfaltato con piccolo ricovero per gli attrezzi la particella 119 è piantumata con alberi di ulivo , i due terreni sono divisi da canale di bonifica, i terreni risultano ben recitanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/02/1973 al 21/09/1993 | **** Omissis **** | compravendita                  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Mario<br>Giuseppe Corbò | 23/02/1973 | 107274        | 11990       |
|                              |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                              |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | velletri                       | 09/03/1973 | 4380          |             |

|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina             | 06/03/1973  | 1840                 |                    |
| Dal <b>08/09/1997</b> al <b>09/03/2006</b> | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione Dal 08/09/1997 al di successione</b> |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   |                                                       | 08/09/1997  | 90                   | 371                |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina             | 19/03/1998  | 4516                 | 3256               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate - Ufficio di Latina             |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |
| Dal <b>09/03/2006</b> al <b>27/08/2020</b> | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>                                  |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | Coppola Giuseppe                                      | 20/02/2006  | 41765                | 17660              |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | Agenzia delle Entrate ufficio di Latina               | 09/03/2006  | 8019                 | 4379               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                       |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 26/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

### ***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura .

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche:

ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

In tale zona 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 minimo di anni cinque.

Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente:

-Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.02 mc. / mq.

Distanza minima dai confini: 15.00 ml.

N. max piani fuori terra: n. 2

H max 7.50 ml. alla linea di gronda

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

-NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile.

Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq. 20.000

I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m

e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici;

Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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.

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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.

Omissis..

-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E

AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre-

bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada;

COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO

b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio non è edificato e le aree sono coperte da vegetazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

Il compendio oggetto del pignoramento Sub 10 e Sub 11 è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura. Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8, Graffato sì - Fg. 204, Part. 402, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D8, Graffato sì

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

Valore di stima del bene: € 421.960,00

| Identificativo corpo                                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Porzione d'immobile<br>Latina (LT) - Via<br>Silvestrelli n. 238 | 421,96 mq                | 1.000,00 €/mq   | € 421.960,00       | 100,00%          | € 421.960,00 |

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Valore di stima: | € 421.960,00 |
|------------------|--------------|

Valore di stima: € 421.960,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                      | Valore  | Tipo |
|--------------------------------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e nuovo accatastamento | 4000,00 | €    |
| Oneri per dichiarare la conformità degli impianti e A.P.E.   | 2000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 415.960,00**

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della "stima sintetica", che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso.

Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.

Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l'Agenzia delle Entrate presso il portale GEOPOL, valori OMI.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238  
 L'immobile è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura. Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 405.942,00

| Identificativo corpo                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 -<br>Porzione d'immobile<br>Latina (LT) - Via<br>Silvestrelli n. 238 | 279,96 mq                | 1.450,00 €/mq   | € 405.942,00       | 100,00%          | € 405.942,00 |
| Valore di stima:                                                               |                          |                 |                    |                  | € 405.942,00 |

Valore di stima: € 405.942,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                 | Valore  | Tipo |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Oneri per dichiarare la conformità degli impianti e per la nuova A.P.E. | 2000,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e nuovo accatastamento            | 7000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 396.942,00**

Da quanto descritto e considerato, il C.T.U., ritiene che il metodo di stima che più si adatta al caso è quello della “stima sintetica”, che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, paragonando l’immobile in oggetto con immobili aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso.

Dalla comparazione si ricavano indici unitari al metro quadro, che permettono di risalire al prezzo di mercato, sia dei fabbricati che dei terreni.

Il valore unitario adottato nella valutazione, è stato desunto attraverso le informazioni fornite l’Agenzia delle Entrate presso il portale GEOPOI, valori OMI

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli  
Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Fagiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore

della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 204, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 204, Part. 120, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 3.940,00

| Identificativo corpo                               | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - Via Silvestrelli | 1970,00 mq               | 2,00 €/mq       | € 3.940,00         | 100,00%          | € 3.940,00 |
| Valore di stima:                                   |                          |                 |                    |                  | € 3.940,00 |

Valore di stima: € 3.940,00

**Valore finale di stima: € 3.940,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli**

Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Fagiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc. Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili: Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonchè come accesso carrabile ai suddetti terreni particelle 400 e 119.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 204, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 204, Part. 400, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 16.948,32

| Identificativo corpo                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Terreno Latina (LT) - Via | 8474,16 mq               | 2,00 €/mq       | € 16.948,32        | 100,00%          | € 16.948,32 |

|                  |  |  |  |  |             |
|------------------|--|--|--|--|-------------|
| Silvestrelli     |  |  |  |  |             |
| Valore di stima: |  |  |  |  | € 16.948,32 |

Valore di stima: € 16.948,32

**Valore finale di stima: € 16.948,32**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per procedere con i lavori di adeguamento per ripristinare le destinazioni d'uso assentite da autorizzazioni amministrative e per la formalizzazione della planimetria catastale aggiornata, nonché per le certificazioni per attestare la conformità degli impianti per i lotti 1, 2 e 3, inclusa la nuova A.P.E. dopo la certificazione dei componenti di riscaldamento e di condizionamento.

I subalterni pignorati inclusi nei lotti 2, 3 costituiscono porzioni dell'intera proprietà dell'esecutato, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile e dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili:

a) il Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ad altri terreni contraddistinti nella particella 400 e 119 inclusi nella procedura;

b) il Sub 14, è corte comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 del fabbricato che include le quote pignorate e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto.

Si ritiene che l'utilizzo prolungato della consistenza edilizia non legittimata comporterà un probabile ordine di demolire le opere non conformi, atto che verrà emesso dalla competente struttura comunale. L'eventuale inottemperanza all'ordine di demolire comporterà l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 Legge Regione Lazio 11 agosto 2008 n. 15 e l'Ordinanza di demolizione sarà eseguita a cura del Comune e a spese degli inadempienti aggiudicatari del compendio.

Si fa presente che quando riguarda i Lotti 1 e 2 è presente sul sub 14 una antenna di telefonia mobile.

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

Latina, li 28/08/2021

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/08/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 26/08/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Foto (Aggiornamento al 26/08/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Comunale (Aggiornamento al 26/08/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 26/08/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238

Il compendio oggetto del pignoramento Sub 10 e Sub 11 è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura. Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D8, Graffato sì - Fg. 204, Part. 402, Sub. 11, Zc. 1, Categoria D8, Graffato sì  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G. "H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche: ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. In tale zona 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 minimo di anni cinque. Omissis....  
La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: -Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda 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 concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso. -  
NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI: Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico". Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici; Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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. COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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. Omissis.. -NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada; COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condonio Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

**Prezzo base d'asta: € 415.960,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238  
L'immobile è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è

consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura. Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 402, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G. "H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche: ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. In tale zona 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 minimo di anni cinque. Omissis.... La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: -Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda 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 concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso. - NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI: Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico". Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici; Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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. COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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. Omissis.. -NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada; COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

**Prezzo base d'asta: € 396.942,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli  
Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Fagiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc. Identificato al catasto Terreni - Fg. 204, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 204, Part. 120, Qualità arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche: ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. In tale zona 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 minimo di anni cinque. Omissis....

La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: -Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda 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 concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso. -

**NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:** Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico". Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO** Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici; Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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.

**COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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. Omissis..

**-NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI** (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada; **COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO** b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purché non venga ridotta la distanza esistente

dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

**Prezzo base d'asta: € 3.940,00**

## **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Silvestrelli  
Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Fagiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc. Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili: Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonché come accesso carrabile ai suddetti terreni particelle 400 e 119. Identificato al catasto Terreni - Fg. 204, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 204, Part. 400, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato insiste in ZONA di P.R.G."H - RURALE", con destinazione "AGRICOLA" dell'area di sedime, per la quale vigono le seguenti norme urbanistiche: ARTICOLO 10 - Delibera di C.C. n° 203/94 - Delibera di C.C. n° 108/95. ZONA H - RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. In tale zona 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 minimo di anni cinque. Omissis....  
La disciplina urbanistica da rispettare, è la seguente: -Norme introdotte con Delibera di C.C. n° 203 del 19.12 1994 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.02 mc. / mq. Distanza minima dai confini: 15.00 ml. N. max piani fuori terra: n. 2 H max 7.50 ml. alla linea di gronda 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 concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso. -  
NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI: Copertura a tetto, con l'altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico". Superficie max 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 NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO Lotto minimo: mq. 20.000 I.F. = 0.05 mc./mq. in aggiunta allo 0.02 detto Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda. H max = 7.50 ml. alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici; Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml. 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. COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO - 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. Omissis.. -NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (escluso gli interventi per i casali di bonifica e pre- bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n. 1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n. 1404/68 e del nuovo codice della strada; COMUNE DI LATINA/ P.R.G./ P.P.E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/ TESTO UNICO COORDINATO b) demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del rispetto del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml. 15.00. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml. 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

**Prezzo base d'asta: € 16.948,32**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 332/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 415.960,00**

| Bene N° 1 - Porzione d'immobile                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Porzione d'immobile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 204, Part. 402, Sub. 10, Zc. 1,<br>Categoria D8, Graffato si - Fg.<br>204, Part. 402, Sub. 11, Zc. 1,<br>Categoria D8, Graffato si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie</b> | 421,96 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo del Compendio pignorato dei sub 10 e 11 è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione straordinaria attuata nel tempo. In particolare la qualità dei pavimenti nei due subalterni è discreta, mentre è modesta e superata per la copertura a terrazzo, con le grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il compendio oggetto del pignoramento Sub 10 e Sub 11 è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura. Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 396.942,00**

| Bene N° 2 - Porzione d'immobile |                                                           |                   |           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Latina (LT) - Via Silvestrelli n. 238                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà                                                 | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Porzione d'immobile<br>Identificato al catasto Fabbricati | <b>Superficie</b> | 279,96 mq |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                   | - Fg. 204, Part. 402, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 204, Part. 402, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è discreto nelle componenti strutturali, mentre le rifiniture (pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni, tinteggiature, servizi igienici e sistemazioni esterne del lotto di pertinenza), sono del tipo economico e non ben conservati per l'uso e per la modesta manutenzione. In particolare la qualità dei materiali è modesta e superata, lo stato di usura è evidente soprattutto nei pavimenti del sub 12, generalizzata nelle grondaie parzialmente sconnesse. La recinzione non è ben conservata, è disuniforme nei lati di delimitazione e per alcuni segmenti è mancante; all'ingresso e a fine percorso del sub 13 insistono due cancelli metallici a movimentazione meccanica e manuale di ordinaria qualità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile è a destinazione mista (commerciale/artigianale/residenziale), insiste su Via Silvestrelli n. 238, che è una traversa di Via F. Faggiana e bretella di collegamento con la strada S.S.148 Pontina in località B.go Isonzo. Il compendio è situato in Zona Rurale del vigente P.R.G., con destinazione "AGRICOLA" del terreno, che è posto in prossimità delle Strutture Sanitarie del Polo Ospedaliero dell'ICOT. La Via Silvestrelli è parzialmente urbanizzata, è presente la rete dell'acquedotto, l'energia elettrica, la rete telefonica, il gas metano e il percorso carrabile è consolidato con materiale inerte e bitume; risulta però priva di illuminazione stradale, di marciapiedi, della rete di fognatura e di aree a parcheggio pubblico. L'immobile individuato insiste sulla corte comune, utilizzata per il collegamento ai diversi subalterni censiti, ad altri due fabbricati non censiti e parzialmente per l'accesso ai terreni distinti nelle particelle catastale 400 e 119, stesso foglio, inclusi nella procedura. Il complesso edilizio che include le porzioni pignorate è del tipo tradizionale "in muratura", iniziato in data 19/09/1974 per realizzare un capannone artigianale e una casa d'abitazione, successivamente ampliato con opere edili spontanee, sanate con la Concessione a sanatoria n. 166/C, poi ancora: D.I.A. del 23/12/2008, D.I.A. del 22.10.2009 e D.I.A. n. 164/14 dell'01/04/2014, integrata in data 24/04/2014 con il protocollo comunale n. 57992. |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dal debito **** Omissis **** e dalla sua congiunta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.940,00

| Bene N° 3 - Terreno            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |            |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Latina (LT) - Via Silvestrelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 204, Part. 121, Qualità Seminativo - Fg. 204, Part. 120, Qualità Seminativo arborato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Superficie</b> | 1970,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Lo stato conservativo dei terreni è quello di terreno incolto, non recintato e privo di confini certi per via di un incendio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>            | Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Faggiana. La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |            |

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI     |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero |

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.948,32

| Bene N° 4 - Terreno                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |            |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Latina (LT) - Via Silvestrelli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 204, Part. 119, Qualità<br>Seminativo - Fg. 204, Part. 400,<br>Qualità Seminativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie</b> | 8474,16 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dei terreni è buono , la particella 400 in parte è addebita ad orto con piccolo ricovero per gli attrezzi la particella 119 è piantumata con alberi di ulivo , i due terreni sono divisi da canale di bonifica, i terreni risultano ben recitanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | Terreni ubicati in Latina (LT) - Via Silvestrelli, si accede ad essi dalla bretella della S.S. 148 d Via Fagiana . La via è privata già carrabile e larga tre metri, sulla quale per atto di compravendita del 23 febbraio 1973, Notaio Mario Giuseppe Corbò, repertorio n. 107274/11990, registrato a Latina il 06/03/1973 al n. 1840, Vol. n. 71/M, è stata istituita una servitù di passaggio e di accesso carrabile al lotto di terreno in oggetto e ai lotti confinanti, agli eredi ed altri aventi causa. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile sono a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Su detto percorso carrabile è stata concessa a favore degli acquirenti, loro eredi ed aventi causa, servitù di acquedotto, fognatura, elettrodotto, ecc. Dette quote pignorate dispongono inoltre della comproprietà e fruibilità pro quota del seguente bene comune non censibili: Sub 13, è corte comune utilizzata per il collegamento ai subalterni 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 dell'edificio principale e ad altri due fabbricati non censiti ma rilevati sul posto, nonchè come accesso carrabile ai suddetti terreni particelle 400 e 119. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |            |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 27/03/2018  
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI N. 238**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %

Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Latina il 27/03/2018  
Reg. gen. 7190 - Reg. part. 5178  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI**

---

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito  
Iscritto a latina il 13/08/2014  
Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158  
Importo: € 660.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 330.000,00  
Percentuale interessi: 4,71 %  
Rogante: Notaio Coppola Giuseppe  
Data: 12/08/2014  
N° repertorio: 70039  
N° raccolta: 36326

#### **Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a latina il 13/11/2019  
Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA SILVESTRELLI**

---

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a latina il 13/08/2014

Reg. gen. 19086 - Reg. part. 2158

Importo: € 660.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 330.000,00

Percentuale interessi: 4,71 %

Rogante: Notaio Coppola Giuseppe

Data: 12/08/2014

N° repertorio: 70039

N° raccolta: 36326

### ***Trascrizioni***

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a latina il 13/11/2019

Reg. gen. 25571 - Reg. part. 18662

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*