
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gibbini Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	14

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Patti.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	18
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	21
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930.....	37

Vincoli od oneri condominiali	38
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Riserve e particolarità da segnalare	46
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto 1	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2018 del R.G.E.....	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.058.637,30	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	55
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	56
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	57
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	58

INCARICO

All'udienza del 01/04/2021, il sottoscritto Arch. Gibbini Alessandra, con studio in Piazzale Gorizia, 19 - 04100 - Latina (LT), email ale.gibb@libero.it, PEC ale.gibb@pec.it, Tel. 339 87 85 770, Fax 0773 663 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma regolare, delimitato a nord ed a sud da due fossati rispettivamente Fosso Coppola e Fosso Piscina Grande e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.144 del Foglio n.227 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita.

Il terreno, pianeggiante, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua. Sebbene dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Uliveto di Classe U e Seminativo di Classe 4, al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che a numerose piante di ulivo (circa n.90) di recente impianto (Allegato n.17). Il terreno si estende per mq 15.420,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il terreno, pianeggiante, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica, parte da manto di erba spontanea con n.7 piante di ulivo. Dalla visura

estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Uliveto di Classe U. Il lotto presenta su parte del lato ovest una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Il terreno si estende per mq 140,00.

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) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante e occupato in parte da n.25 piante di ulivo ed in parte da porzione di strada sterrata. Il lotto è intercluso e l'accesso dalla Strada Litoranea avviene attraverso la part. n.144 della stessa proprietà è delimitato a nord dalla particella n.25 di altra proprietà e per i restanti tre lati confina con la particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita.

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) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, sul quale insistono fabbricati con varia destinazione d'uso, è in parte coltivato ad uliveto ed in parte occupato dalla strada privata. (Allegato n.3, n.4 e n.5). Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello, il passaggio sulla fascia frangivento (particella n.30) e la servitù di passaggio. Il compendio è delimitato a nord dal Fosso Piscina Grande e comunicante con la particella n.23 del Foglio 226 e le particelle n.142 e n.143 del Foglio n.227, di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà identificati a sud dalla particella n.30 (fascia frangivento) e da particelle di altra proprietà. Ad ovest confina con la particella n.46 di altra proprietà e con la particella n.142 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. I fabbricati rilevati sono in parte autorizzati con regolare Permesso a Costruire ed in parte abusivi, come sarà meglio specificato in seguito. Gli immobili rilevati, non presenti nelle mappe catastali. La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta provvedendo all'accatastamento degli immobili sopra descritti. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione.

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** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

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

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, la copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644 e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

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

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

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

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

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

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La scrivente ha provveduto a fornire copia aggiornata della visura camerale della Società **** Omissis **** e del Certificato di residenza della Sig.ra **** Omissis **** amministratrice della società.(Allegato n.6)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La scrivente ha provveduto a fornire copia aggiornata della visura camerale della Società **** Omissis **** e del Certificato di residenza della Sig.ra **** Omissis **** amministratrice della società.(Allegato n.6)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La scrivente ha provveduto a fornire copia aggiornata della visura camerale della Società **** Omissis **** e del Certificato di residenza della Sig.ra **** Omissis **** amministratrice della società.(Allegato n.6)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La scrivente ha provveduto a fornire copia aggiornata della visura camerale della Società **** Omissis **** e del Certificato di residenza della Sig.ra **** Omissis **** amministratrice della società.(Allegato n.6)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma regolare, delimitato a nord dal Fosso Coppola, ad est da terreni di altra proprietà identificati al Foglio n.227 part. n. 78, 79 e 80 e dalla particella n.77 edificata, a sud dal Fosso Piscina Grande che attraverso un ponticello consente il collegamento con la part. n. 144 del foglio n. 227 di proprietà dell'esecutata, ad ovest confina con la particella n.17 del foglio n. 226. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.144 del Foglio n.227 di proprietà della società **** Omissis **** esecutata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** esecutata, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di proprietà dei signori **** Omissis ****. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma rettangolare, delimitato a nord dalla particella n.25 di proprietà dei signori **** Omissis **** e per i restanti tre lati confina con la particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** esecutata. Il lotto è intercluso e l'accesso dalla Strada Litoranea avviene attraverso la part. n.144 della stessa proprietà.

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

Terreno agricolo, di forma irregolare, delimitato a nord da fossato e comunicante con la particella n.23 del Foglio 226 e la particella n.143 entrambe di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà identificati con le particelle n.86, 87, 173, 174, 264 e 265, 187, 89, 90, 91, 92, 93, 82, 45, 52, 53, 137 e 54, a sud dalla particella n.30 (fascia frangivento) e dalle particelle 45, 55, 59 e 63 tutte di altra proprietà. Ad ovest confina con la particella n.46 di altra proprietà e con la particella n.142 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello e il passaggio sulla fascia frangivento (particella n. 30).

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15420,00 mq	15420,00 mq	1,00	15420,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15420,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non può essere diviso in forza dell' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 63119/6698 del 19/07/2006 Trascritto il 24/07/2006 - Registro Particolare 14976 Registro Generale 25854. Sul lotto è stato inoltre redatto un atto di COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 62580/6607 del 15/06/2006 Trascritto il 11/09/2006 - Registro Particolare 17570 Registro Generale 29799 che vincola l'indivisibilità per 10 anni (ormai scaduti). (Allegato n.12)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non può essere diviso in forza dell' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 63119/6698 del 19/07/2006 Trascritto il 24/07/2006 - Registro Particolare 14976 Registro Generale 25854. Sul lotto è stato inoltre redatto un atto di COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 62580/6607 del 15/06/2006 Trascritto il 11/09/2006 - Registro Particolare 17570 Registro Generale 29799 che vincola l'indivisibilità per 10 anni (ormai scaduti). (Allegato n.12)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	735,00 mq	735,00 mq	1,00	735,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				735,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				735,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non può essere diviso in forza dell' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 63119/6698 del 19/07/2006 Trascritto il 24/07/2006 - Registro Particolare 14976 Registro Generale 25854. Sul lotto è stato inoltre redatto un atto di COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 62580/6607 del 15/06/2006 Trascritto il 11/09/2006 - Registro Particolare 17570 Registro Generale 29799 che vincola l'indivisibilità per 10 anni (ormai scaduti)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	31738,25 mq	32303,00 mq	1,00	32303,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	190,98 mq	241,71 mq	1,00	241,71 mq	2,70 m	T
Abitazione	90,75 mq	102,94 mq	1,00	102,94 mq	2,86 m	T
Magazzino	330,25 mq	405,56 mq	0,20	81,11 mq	2,20 m	1S
Magazzino	94,09 mq	108,50 mq	1,00	108,50 mq	2,95 m	T
Magazzino	90,99 mq	107,60 mq	1,00	107,60 mq	2,99 m	T
Locale di deposito	3,65 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	2,20 m	t
Totale superficie convenzionale:				32948,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32948,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non può essere diviso in forza dell'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 63119/6698 del 19/07/2006 Trascritto il 24/07/2006 - Registro Particolare 14976 Registro Generale 25854. Sul lotto è stato inoltre redatto un atto di COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Notaio NASONI UMBERTO Repertorio 62580/6607 del 15/06/2006 Trascritto il 11/09/2006 - Registro Particolare 17570 Registro Generale 29799 che vincola l'indivisibilità per 10 anni (ormai scaduti). (Allegato n.12). Il conteggio delle superfici comprendono il terreno identificato con la particella n.144 al Foglio n.227 sul quale sono stati rilevati, nei vari sopralluoghi, degli immobili realizzati con Permesso a Costruire n. 13/EP del 21.02.2007 e successiva DIA di completamento registrata al n. 454/14 presentata il 2.09.2014. Gli immobili rilevati non erano presenti nelle mappe catastali, infatti non era mai stata presentata domanda di accatastamento.

La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta provvedendo all'accatastamento degli immobili sopra descritti. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1977 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 226, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15420 Reddito dominicale € 118,66 Reddito agrario € 119,46
Dal 15/06/2006 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 226, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15420 Reddito dominicale € 118,66 Reddito agrario € 119,46
Dal 01/07/2010 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 226, Part. 23, Porz. A Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 38,48 Reddito agrario € 38,73
Dal 01/07/2022 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 226, Part. 23, Porz. B Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1420 Reddito dominicale € 80,18 Reddito agrario € 80,72

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1977 al 20/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 47 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1116 Reddito agrario € 0,60
Dal 20/02/1986 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 142 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 140 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/06/2006 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 142 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.3 Superficie (ha are ca) 140 Reddito agrario € 0,01
Dal 01/07/2010 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 142 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 140 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,08

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1977 al 20/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 25 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 3710 Reddito dominicale € 62,08 Reddito agrario € 29,70
Dal 20/02/1986 al 29/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 143 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 735 Reddito dominicale € 12,30 Reddito agrario € 588,00
Dal 24/04/2003 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 143 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 735 Reddito dominicale € 5,66 Reddito agrario € 5,69
Dal 15/06/2006 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 143 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 735 Reddito dominicale € 5,66

		Reddito agrario € 5,69
Dal 01/07/2010 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 735 Reddito dominicale € 5,66 Reddito agrario € 569,00

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1977 al 20/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 54828 Reddito dominicale € 421,91 Reddito agrario € 424,74
Dal 20/02/1986 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 302330 Reddito dominicale € 248,58 Reddito agrario € 250,25
Dal 15/06/2006 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 302330 Reddito dominicale € 248,58 Reddito agrario € 250,25
Dal 01/07/2010 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144, Porz. C Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10000 Reddito dominicale € 76,95 Reddito agrario € 77,47
Dal 01/07/2010 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144, Porz. B Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 7000 Reddito dominicale € 214,74 Reddito agrario € 88,57
Dal 01/07/2010 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144, Porz. A Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 105330 Reddito dominicale € 117,76 Reddito agrario € 118,55
Dal 21/12/2010 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 302330 Reddito dominicale € 248,58

		Reddito agrario € 250,25
Dal 14/12/2017 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144, Porz. B Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 8089 Reddito dominicale € 62,25 Reddito agrario € 62,66
Dal 14/12/2017 al 14/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 227, Part. 144, Porz. A Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 204214 Reddito dominicale € 186,33 Reddito agrario € 187,58

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
226	23		A		Oliveto	U	5000 mq	38,48 €	38,73 €	
226	23		B		Seminativo	4	10420 mq	80,18 €	80,72 €	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e dai sopralluoghi effettuati, è stato possibile verificare se ci fosse corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Dall'indagine e dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità: per quanto riguarda la porzione A, identificata come Uliveto, la superficie realmente piantumata risulta essere di circa 4.000 mq (con circa 90 piante di ulivo di recente impianto) infatti in parte è stata occupata da una vasca di raccolta d'acqua; per quanto riguarda la porzione B, al momento dei vari sopralluoghi, non è stata rilevata alcuna coltivazione ma occupata in parte da un recinto la cui area è utilizzata come campo di allenamento per cani. (Allegato n.3 e n.4)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
227	142				Oliveto	U	140 mq	1,08 €	1,08 €	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e dai sopralluoghi effettuati, è stato possibile verificare se ci fosse corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Dall'indagine e dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità: parte del terreno è occupato dalla strada d'accesso alla proprietà ed in parte da area coperta da manto erboso spontaneo con n°7 piante di ulivo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
127	143				Oliveto	U	735 mq	5,66 €	5,69 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
227	144				Seminativo	4	24214 mq	186,33 €	187,58 €	
227	144				Oliveto	U	8089 mq	62,25 €	62,66 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma regolare, si presenta in buono stato, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua, al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che numerose piante di ulivo (circa n.90). Il terreno si estende per mq 15420,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il lotto di terreno si presentava al momento dei sopralluoghi in buono stato, la recinzione presente sul lato ovest ed il cancello di accesso alla proprietà sono in discreto stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il lotto di terreno si presentava al momento dei sopralluoghi in buono stato, la recinzione presente sul lato nord-ovest realizzata con pali in legno e rete metallica, è in discreto stato di conservazione. Le piante di ulivo presenti sul lotto di terreno, circa n.24, sono sane e abbastanza curate così come la parte pavimentata in ghiaia che costituisce parte della strada di accesso ai lotti limitrofi della stessa proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma irregolare, si presenta complessivamente in buono stato. Come già rappresentato al G.E. sul lotto di terreno, identificato al Foglio n.227 particella n.144, sono stati rilevati degli edifici mai accatastati e quindi non menzionati nel compendio pignorato. Gli immobili rilevati sono in parte ultimati ed in parte in corso di costruzione. Durante i vari sopralluoghi, oltre a numerose piante di ulivo (circa n.380) di diversa età e cultivar, è stata rilevata una zona attrezzata con recinti e piccole costruzioni in legno adibita a ricovero per cani, una piccola costruzione in legno a protezione di serbatoio dell'acqua con autoclave e un piccolo manufatto costituito da tettoia in legno. Tutti i manufatti presenti sul lotto, la recinzione presente sul lato nord-est, nord-ovest e sud realizzata con pali in legno e rete metallica, così come la parte pavimentata in ghiaia che costituisce parte della strada di accesso al lotto stesso e ai lotti limitrofi della stessa proprietà sono in discreto stato di conservazione. Le piante di ulivo presenti sul lotto sono disetanee e di diverse cultivar, principalmente Itrana e Leccino, quelle collocate nella parte nord del lotto sono di recente impianto, in generale in buono stato anche se alcune sono in sofferenza a causa della cocciniglia, quelle impiantate nella zona sud del lotto sono in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né avere parti comuni con altri terreni limitrofi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altri terreni limitofi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altri terreni limitofi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avere parti comuni con altri terreni limitofi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla scrivente e rilasciato dal Comune di Latina in data 31/01/2022, non si rileva l'esistenza usi civici gravanti sul bene pignorato. (Allegato n.13)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla scrivente e rilasciato dal Comune di Latina in data 31/01/2022, non si rileva l'esistenza usi civici gravanti sul bene pignorato. (Allegato n.13)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla scrivente e rilasciato dal Comune di Latina in data 31/01/2022, non si rileva l'esistenza usi civici gravanti sul bene pignorato. (Allegato n.13)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dalla scrivente e rilasciato dal Comune di Latina in data 31/01/2022, non si rileva l'esistenza usi civici gravanti sul bene pignorato. (Allegato n.13)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma regolare e pianeggiante, delimitato a nord ed a sud da due fossati e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua. Al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che a numerose piante di ulivo (circa n.90) di recente impianto, tra il 2015 ed

il2016, come si evince dalle foto aeree estratte da Google Earth. (Allegato n.17)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il terreno, pianeggiante, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica, parte da manto di erba spontanea con n.7 piante di ulivo, il periodo di impianto risale a circa il 2015, come si evince dalle immagini estratte da Google Earth (Allegato n. 17) . Il lotto presenta su parte del lato ovest una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma rettangolare, delimitato a sud-est-ovest dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita mentre a nord dalla particella n.25 di altra proprietà. Il lotto di terreno è intercluso, ha accesso dalla Strada Litoranea attraverso la particella n.144 della stessa proprietà. Il terreno, pianeggiante, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, e parte da manto di erba spontanea con n.25 piante di ulivo di recente impianto, tra il 2015 ed il2016, come si evince dalle foto aeree estratte da Google Earth. (Allegato n.17). Il lotto presenta sul lato nord una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, delimitato a nord dal Fosso Piscina Grande e comunicante con la particella n.23 del Foglio 226 e la particella n.143 entrambe di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà a sud dalla particella n.30 (fascia frangivento) e da particelle di altra proprietà. Ad ovest confina con la particella n.46 di altra proprietà e con la particella n.142 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello, il passaggio sulla fascia frangivento e la servitù di passaggio sulla particella n.47 in forza dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. Parte del terreno è occupato da circa n°380 piante di ulivo di varia età e cultivar e parte da edifici, recinti e tettoie in legno per ricovero cani. Gli edifici consistono in: villa bifamiliare ad un piano composta da un'abitazione principale di maggiore estensione (Fabbricato A), finita e funzionale all'uso, una secondaria in corso di costruzione di minore superficie (Fabbricato B) ed un locale deposito in corso di costruzione (Fabbricato C) al piano interrato; Due magazzini agricoli di pari superficie di cui un finito (Fabbricato D) e l'altro in corso di costruzione (Fabbricato E); Un locale tecnico di modesta superficie (Fabbricato F). (Allegato n.3)

La villa bifamiliare è posta al centro del lotto di pertinenza ha tutti gli affacci liberi ad un piano con due portici sul lato sud e due sul lato nord. L'abitazione principale (Fabbricato A) ha ingresso plurimo esterno, quello principale affaccia direttamente nell'ampio soggiorno che comunica con la cucina comunicante con un ripostigli/dispensa e un piccolo disimpegno attraverso il quale si accede ad un bagno, ad una stanza e alla zona notte. La zona notte è composta da tre camere da letto, due bagni, un ampio ripostiglio/lavanderia ed un'altra camera comunicante con la camera principale il tutto distribuito da un ampio disimpegno con accesso anche sul retro della casa.

L'altezza utile degli ambienti interni dell'abitazione è di m 2,70. La struttura portante è in cemento armato con tamponatura costituita da blocchetti tipo poroton con finitura ad intonaco, tinteggiato di colore rosa, quella orizzontale in latero-cemento, la copertura è a tetto rivestito con tegole in cotto. Le pareti interne dell'abitazione sono in forati con intonaco e tinteggiate di colore bianco. La pavimentazione esterna del marciapiede perimetrale e dei portici è stat realizzata in piastrelle gres porcellanato 10x10 cm di colore rosa con soglie di granito che in alcuni punti sono scollate. Lungo tutto il perimetro della casa è stato posto un

battiscopa, sempre in cotto di altezza gres porcellanato di 15cm. I pavimenti interni sono omogenei in tutti gli ambienti compresa la cucina ed i bagni, realizzati con listoni in gres porcellanato effetto legno 20x120 cm di colore marrone scuro (noce). Il rivestimento delle pareti della cucina è realizzato con piastrelle di ceramica bianca di formato 10x10 cm per un'altezza variabile mentre quello delle pareti dei bagni è stato realizzato con piastrelle di ceramica 20x20 di colore beige chiaro per un'altezza di circa 2 ml, sulla penultima fila di mattonelle è presente una decorazione realizzata con una matita, di circa 3 cm, disegnata con colori che vanno dal beige al marrone. Il rivestimento delle pareti della cucina e dei bagni è stato realizzato con lo stesso materiale del pavimento con altezze variabili ml 1,60 per la cucina e ml 1,40/1,20 per i bagni ad eccezione di rivestimenti delle pareti delle docce che sono stati rivestite di vernice a smalto di colore rosso. Gli infissi esterni, privi di persiane e avvolgibili, sono in legno di colore marrone naturale con vetrocamera. Gli infissi interni, realizzati in legno tamburato di colore marrone con cornici in legno, sono tutti a battente. La porta d'ingresso principale è in legno con intelaiatura in ferro. Tutti gli infissi interni ed esterni sono in buono stato di conservazione ad eccezione della porta principale che necessita di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti l'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia a norma di impianto idrico sanitario, allaccio alla rete idrica comunale e con sistema di adduzione proveniente dal pozzo, presente all'interno del lotto di proprietà, collocato sul lato ovest all'interno di una piccola costruzione in legno e presente un serbatoio con pompa (Fabbricato F). L'impianto di smaltimento delle acque reflue sembra essere stato realizzato con una serie di pozzetti a tenuta, fossa Imhoff e subirrigazione presente nel lotto di proprietà, informazioni desunte dallo schema depositato in comune e al Settore Ambiente per l'autorizzazione n°33/C 06 del 4/08/2006 di cui non è stato possibile verificarne la corrispondenza. L'impianto di riscaldamento a pompa di calore manca di unità esterne e pertanto non funzionante. Nel soggiorno è presente un ambio camino a legna. L'acqua calda sanitaria è fornita da due pannelli solari posti tetto sul lato sud e da serbatoio esterno collocato nell'interrato dello stesso edificio.

L'abitazione secondaria del fabbricato sopra descritto, invece è ancora in corso di costruzione. Restano da completare tutti gli impianti, gli intonaci interni, le pavimentazioni ed i bagni oltre che gli infissi interni. Nello stesso fabbricato è stato realizzato un interrato, non previsto dal progetto autorizzato, adibito a locale deposito/magazzino nel quale oltre alla struttura portante costituita da pilastri, travi estradossate e pareti di contenimento sono state realizzate delle tramezzature al rustico e solo in alcuni ambienti si è potuto constatare la presenza di un massetto in cemento in quanto gli altri erano allagati. L'altezza utile interna è di 2,20 ml. Al seminterrato si accede da una scaletta esterna posta sul lato nord del fabbricato e attraverso un cancello in ferro. Del compendio immobiliare fanno parte anche due edifici posti sul lato nord rispetto al fabbricato prima descritto autorizzati come magazzini. L'edificio a nord-est (Fabbricato D) ha la struttura portante in c.a. e tamponatura in blocchetti tipo poroton con finitura ad intonaco, tinteggiato di colore rosa, la copertura è a tetto rivestito con tegole in cotto. La tramezzatura interna è in forati con intonaco e tinteggiate di colore bianco. Sono evidenti tracce di umidità di risalita sia nelle murature perimetrali che in quelle interne. La pavimentazione interna dei due ambienti è in gres porcellanato 10x10 cm di colore rosa, al centro dell'ambiente principale è presente una griglia di raccolta delle acque. Le pareti dell'ambiente principale sono rivestite con mattonelle 30x30 di colore marrone in ceramica per un'altezza di circa 1,5 ml. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera comprese le due porte di accesso mentre la porta interna è in metallo verniciato. Lo spazio interno è organizzato con una serie di box per il ricovero di animali. Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è dotato di impianto elettrico esterno, di impianto idrico, con sistema di adduzione proveniente dal pozzo, presente all'interno del lotto di proprietà, e di impianto di smaltimento delle acque confluyente nel pozzetto esterno sifonato di cacciata a tenuta stagna, informazioni desunte dallo schema depositato in comune e al Settore Ambiente per l'autorizzazione n°33/C 06 del 4/08/2006 di cui non è stato possibile verificarne la corrispondenza. All'interno del fabbricato è stato installato una unità di condizionamento con motore esterno ed un boiler per la produzione di acqua calda. L'edificio a nord-ovest (Fabbricato E) è ancora in corso di costruzione, infatti è stata realizzata solamente la struttura portante in c.a, il tetto, la tamponatura esterna in blocchetti tipo poroton e delle tramezzature interne in forati tutto al rustico. Mancano gli impianti le pavimentazioni, le finiture interne ed esterne e tutti gli infissi. Il locale tecnico di modesta superficie (Fabbricato F), posto sul lato ovest rispetto al fabbricato principale, è stato realizzato con una costruzione in legno prefabbricata con copertura a tetto e porta d'accesso a due battenti in legno con vetri. Il manufatto è stato posizionato su un basamento in c.a.. Sul lotto di terreno sono inoltre presenti numerosi recinti realizzati con

pali in legno e rete metallica all'interno dei quali sono posizionate varie tettoie con struttura in legno e coperte con teli ombreggianti (Allegato n.3, n.4 e n.5).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, ed in parte dalla piantagione di ulivi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, ed in parte dalla piantagione di ulivi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, ed in parte dalla piantagione di ulivi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, in parte dalla piantagione di ulivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1977 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Parlati	29/12/1977	7567	1141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	06/01/1978	315	264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
C.R.I. di Latina	16/01/1978	325			

Dal 15/06/2006 al 26/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto NASONI	15/06/2006	62.580	6.607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	27/06/2006	22599	12981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		C.R.I. di Latina	26/06/2006	5446	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1977 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Parlati	29/12/1977	7567	1141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	06/01/1978	315	264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		C.R.I. di Latina	16/01/1978	325	
Dal 15/06/2006 al 26/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Umberto NASONI	15/06/2006	62.580	6.607
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	27/06/2006	22599	12981
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		C.R.I. di Latina	26/06/2006	5446	

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1977 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo PARLATI	29/12/1977	7567	1141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	06/01/1978	315	264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
C.R.I. di Latina	16/01/1978	325			
Dal 15/06/2006 al 26/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto NASONI	15/06/2006	32.580	6.607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	27/06/2006	22599	12981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
C.R.I. di Latina	26/06/2006	5446			

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1977 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo PARLATI	29/12/1977	7567	1141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	06/01/1978	315	264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
C.R.I. di Latina	16/01/1978	325			
Dal 15/06/2006 al 26/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto NASONI	15/06/2006	62.580	6.607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di Latina	27/06/2006	22599	12981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
C.R.I. di Latina	26/06/2006	5446			

La scrivente ha provveduto a fornire la copia dell'atto di Divisione Notaio Dott. Vincenzo Parlati del 29 dicembre 1977 Rep. n.31531 Racc. n.1141, copia dell'Atto di trasferimento della servitù di passaggio a favore Notaio Esposito di Latina del 28/05/1993 Rep. n.18827 registrato a Latina in data 16/06/1993 al n.1644. e l'Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698. Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976. (Allegato n.2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 24/07/2006
Reg. gen. 25854 - Reg. part. 14976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di indivisibilità**
Trascritto a Latina il 11/09/2006
Reg. gen. 29799 - Reg. part. 17570
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 28/05/2019

Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 02/04/2021

Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988

Quota: 1/1

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

Contro **** 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, consiste nella cancellazione di: Atto Esecutivo n. 312 del 31/01/2018 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 06/03/2018 Rp. 3909 Rg. 5382; Atto Esecutivo n. 2042 del 06/05/2019 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 28/05/2019 Rp. 8764 Rg. 12032; Atto Esecutivo n. 951 del 16/03/2021 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 02/04/2021 Rp. 5988 Rg. 7901; Ipoteca Giudiziale, Sentenza di condanna, n. 2720 del 01/12/2014 Tribunale di Latina trascritto in data 15/01/2016 ai reg. NN. 58/712 e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

-La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 02/10/2006

Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759

Quota: 1/1

Importo: € 760.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 24/07/2006
Reg. gen. 25854 - Reg. part. 14976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di indivisibilità**
Trascritto a Latina il 11/09/2006
Reg. gen. 29799 - Reg. part. 17570
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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, consiste nella cancellazione di: Atto Esecutivo n. 312 del 31/01/2018 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 06/03/2018 Rp. 3909 Rg. 5382; Atto Esecutivo n. 2042 del 06/05/2019 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 28/05/2019 Rp. 8764 Rg. 12032; Atto Esecutivo n. 951 del 16/03/2021 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 02/04/2021 Rp. 5988 Rg. 7901; Ipoteca Giudiziale, Sentenza di condanna, n. 2720 del 01/12/2014 Tribunale di Latina trascritto in data 15/01/2016 ai reg. NN. 58/712 e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

-La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 24/07/2006
Reg. gen. 25854 - Reg. part. 14976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di indivisibilità**
Trascritto a Latina il 11/09/2006
Reg. gen. 29799 - Reg. part. 17570
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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, consiste nella cancellazione di: Atto Esecutivo n. 312 del 31/01/2018 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 06/03/2018 Rp. 3909 Rg. 5382; Atto Esecutivo n. 2042 del 06/05/2019 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 28/05/2019 Rp. 8764 Rg. 12032; Atto Esecutivo n. 951 del 16/03/2021 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 02/04/2021 Rp. 5988 Rg. 7901; Ipoteca Giudiziale, Sentenza di condanna, n. 2720 del 01/12/2014 Tribunale di Latina trascritto in data 15/01/2016 ai reg. NN. 58/712 e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie

e bollo.

-La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 24/07/2006
Reg. gen. 25854 - Reg. part. 14976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Costituzione di vincolo di indivisibilità**
Trascritto a Latina il 11/09/2006
Reg. gen. 29799 - Reg. part. 17570
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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, consiste nella cancellazione di: Atto Esecutivo n. 312 del 31/01/2018 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 06/03/2018 Rp. 3909 Rg. 5382; Atto Esecutivo n. 2042 del 06/05/2019 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 28/05/2019 Rp. 8764 Rg. 12032; Atto Esecutivo n. 951 del 16/03/2021 Tribunale di Latina, verbale di pignoramento immobili, registrato a Latina il 02/04/2021 Rp. 5988 Rg. 7901; Ipoteca Giudiziale, Sentenza di condanna, n. 2720 del 01/12/2014 Tribunale di Latina trascritto in data 15/01/2016 ai reg. NN. 58/712 e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

-La cancellazione del pignoramento, comporta un costo pari a €294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

-La cancellazione/restrizione beni di ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a €200 imposte di registro, €155,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.226 particella n.23 del Comune di Latina, ricade nell'ambito della "Zona H - Rurale" del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo le NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zona H - Rurale) "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.....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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".(Allegato n.14)

La particella n. 23, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021 , ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme del P.T.P.R; e parte in "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 come si evince dalle Tav.A e Tav.B (Allegato n.15)

Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è il classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Secondo le NTA "Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 - lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano, sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità..... Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26." (Allegato n.16)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.227 particella n.142 del Comune di Latina, ricade nell'ambito della "Zona H - Rurale" del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo le NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) "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.....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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". (Allegato n.14)

La particella n. 23, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021 , ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - in "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 come si evince dalle Tav.A e Tav.B (Allegato n.15)

Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è il classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Secondo le

NTA "Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 - lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano, sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità..... Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26." (Allegato n.16)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.227 particella n.143 del Comune di Latina, ricade nell'ambito della "Zona H - Rurale" del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) "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....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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". (Allegato n. 14)

La particella n. 143, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021 , ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 delle Norme del P.T.P.R.;

come si evince dalle Tav.A. (Allegato n. 15)

Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno e l'area di sedime dei fabbricati Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). (Allegato n. 16)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.227 particella n.144 del Comune di Latina, ricade parte nell'ambito della "Zona H - Rurale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità";

del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo le NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) 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....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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".(Allegato n.13)

La particella n. 144, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021 , ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme del P.T.P.R; e parte in "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 come si evince dalle Tav.A e Tav.B (Allegato n.14)

Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Secondo le NTA "Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 - lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano, sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità..... Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26." (Allegato n.15)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Il terreno agricolo, di forma regolare e pianeggiante, delimitato a nord ed a sud da due canali e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua oltre che a numerose piante di ulivo (circa n.90). Al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area di circa 2.400 mq recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il terreno è asservito con Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698 Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976 agli edifici autorizzati con permesso di Costruire n°13/EP del 06/02/2007. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.144 del Foglio n.227 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il terreno, libero da costruzioni, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica e recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica su parte del lato ovest. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il terreno è asservito con Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698 Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976 agli edifici autorizzati con permesso di Costruire n°13/EP del 06/02/2007. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Terreno agricolo, di forma rettangolare, si presenta libero da costruzioni, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà e delimitato a nord da una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il terreno è asservito con Atto D'Obbligo Notaio Dott. Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Rep. n.63.119 Racc. n.6.698 Registrato e trascritto alla C.R.I. il 24.07/2006 al n. 6464 e al n. 25854-14976 agli edifici autorizzati con permesso di Costruire n°13/EP del 06/02/2007. (Allegato n.12)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

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

Dalle indagini preliminari e dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente, sono emerse dell'importanti difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione presente sulla mappa catastale. Sul lotto di terreno, identificato in catasto al foglio n.227 particella n.144, sono stati rilevati dei fabbricati ed altri manufatti per i quali non è stato eseguito alcun accatastamento. Gli edifici rilevati consistenti in tre un corpi di fabbrica di cui quello principale adibito ad abitazioni e gli altri due a magazzino, sono stati realizzati con Permesso a Costruire n. 13/EP del 21.02.2007 e successiva DIA di completamento registrata al n. 454/14 presentata il 2.09.2014. La scrivente, dopo un'attenta analisi dei documenti reperiti presso gli uffici competenti e dopo averli confrontati con lo stato dei luoghi, ha rilevato le seguenti difformità: Il corpo di fabbrica principale, progettato per ospitare due abitazioni uguali al piano terra, è stato realizzato con una diversa distribuzione interna, nel rispetto della superficie coperta e del volume, ma con consistenze diverse. L'appartamento principale con superficie maggiore finito ed abitato ed uno più piccolo ancora in corso di costruzione (sono da completare gli impianti e gli intonaci interni, pavimenti, rivestimenti ed infissi interni). Inoltre è stato realizzato un interrato non previsto dal progetto autorizzato adibito a locale deposito/magazzino nel quale sono state realizzate delle tramezzature al rustico solo in alcuni ambienti si è potuto constatare la presenza di un massetto in cemento in quanto gli altri erano allagati; I due magazzini sono stati realizzati in difformità rispetto a quelli autorizzati con aumento di superficie e di volume, di cui uno finito ed utilizzato come ricovero animali e l'altro non completato, è stata realizzata la struttura portante, la tamponatura esterna e la tramezzatura interna (difforme da quella autorizzata) tutto al rustico. Inoltre è stato realizzato un piccolo locale tecnico in assenza di autorizzazione e altre opere non computabili in termini di superficie e di volume consistenti in ricoveri per cani, recinzioni e piccola tettoia realizzata con pali e lamiera. Da attenta analisi della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di Latina è emerso che per la DIA di completamento n. 454/14 2.09.2014 relativa alle opere autorizzate con Permesso a Costruire n. 13/EP del 21.02.2007 non è mai stata data la fine lavori e che, alla data di presentazione della stessa, era vigente il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato con D.C.R. Lazio n° 17 del 04/04/2012, secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Non risulta sia mai stato chiesto il parere all'Autorità competente. Non risulta inoltre depositato agli atti alcun certificato di collaudo per le opere di c.a., la scrivente, a chiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile per poter verificare se esiste conformità tra le opere strutturali realizzate e gli elaborati progettuali presentati. Al momento non è stato ancora possibile accedere al fascicolo. In sede di presentazione della DIA di completamento viene infedelmente attestata la conformità delle opere da completare con quelle autorizzate con Permesso a Costruire n. 13/EP. Lo stato attuale, realizzato in difformità dello scaduto Permesso a Costruire n. 13/EP del 21.02.2007 possono essere sanate mediante ricorso all'Istituto dell'Accertamento di Conformità di cui all'Art. 22 della L.R. n°15/2008.

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.

La scrivente provvederà a fornire l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione principale ad uso abitazione (Fabbricato A dell'Allegato n.3) non appena sarà comunicato dall'Agenzia delle Entrate l'identificativo catastale relativo all'abitazione principale. La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta provvedendo all'accertamento degli immobili sopra descritti. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non insistono oneri condominiali essendo il bene un terreno libero da costruzioni, tuttavia, la scrivente ha estratto copia dell'Atto d'obbligo, Notaio Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Trascritto alla C.R.I. di Latina il 24.07.2006 al n. 25854-14976, con il quale la società **** Omissis **** vincolava i terreni identificati al Foglio n.226 part. n.23 e al Foglio n.227 part. n.142, n.143, n.144 al fabbricato rurale insistente sulla part. n.144. (Allegato n.12)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non insistono oneri condominiali essendo il bene un terreno libero da costruzioni, tuttavia, la scrivente ha estratto copia dell'Atto d'obbligo, Notaio Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Trascritto alla C.R.I. di Latina il 24.07.2006 al n. 25854-14976, con il quale la società **** Omissis **** vincolava i terreni identificati al Foglio n.226 part. n.23 e al Foglio n.227 part. n.142, n.143, n.144 al fabbricato rurale insistente sulla part. n.144.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non insistono oneri condominiali essendo il bene un terreno libero da costruzioni, tuttavia, la scrivente ha estratto copia dell'Atto d'obbligo, Notaio Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Trascritto alla C.R.I. di Latina il 24.07.2006 al n. 25854-14976, con il quale la società **** Omissis **** vincolava i terreni identificati al Foglio n.226 part. n.23 e al Foglio n.227 part. n.142, n.143, n.144 al fabbricato rurale insistente sulla part. n.144.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non insistono oneri condominiali essendo il bene un terreno occupato da immobili della stessa proprietà, tuttavia, la scrivente ha estratto copia dell'Atto d'obbligo, Notaio Umberto Nasoni del 19 luglio 2006 Trascritto alla C.R.I. di Latina il 24.07.2006 al n. 25854-14976, con il quale la società **** Omissis **** vincolava i terreni identificati al Foglio n.226 part. n.23 e al Foglio n.227 part. n.142, n.143, n.144 al fabbricato rurale insistente sulla part. n.144.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930**
Terreno agricolo, di forma regolare, delimitato a nord ed a sud da due fossati rispettivamente Fosso Coppola e Fosso Piscina Grande e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.144 del Foglio n.227 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. Il terreno, pianeggiante, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua. Sebbene dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Uliveto di Classe U e Seminativo di Classe 4, al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che a numerose piante di ulivo (circa n.90) di recente impianto (Allegato n.17). Il terreno si estende per mq 15.420,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 226, Part. 23, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 226, Part. 23, Porz. B, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.054,00

Per il criterio di stima è stato preso in considerazione il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Latina del 2021 (rilevazioni 2020). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. Secondo il Rapporto statistico provinciale vengono riportati i valori delle sei qualità di coltura monitorate secondo i valori massimi e minimi per ciascuna, nel caso specifico verranno presi in considerazione i valori riportati per il Comune di Latina per le qualità "uliveto" (per 5.000 mq) che corrisponde a euro/ha 28.000 max e euro/ha 13.000 min e "seminativo" (per 1.420 mq) che corrisponde a euro/ha 31.000 max e euro/ha 19.000 min. L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V \text{ fondo} = V \text{ max} * k1 * K2 * K3 * \dots * Kn$ dove Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità in relazione alle caratteristiche del terreno riportate nelle tabelle riferite ad ogni comune della Provincia di Latina.

"uliveto" (per 5000 mq)

$V \text{ max} = 28.000 \text{ €/ha}$

$k1$ = parametro fertilità buona 0,97; $K2$ = parametro giacitura pianeggiante 1; $K3$ = parametro accesso sufficiente 0,90; $K4$ = parametro esposizione buona 1; $K5$ = parametro ubicazione normale 0,95; $K6$ =parametro densità piante alta 1,;

$V \text{ fondo} = 28.000 * 0,97 * 1 * 0,95 * 1 * 0,95 * 1 = 24.511,90 \text{ €/ha}$ che equivale a 2,45 €/mq

"seminativo" (per 10.420 mq)

$k1$ = parametro fertilità buona 0,95; $K2$ = parametro giacitura pianeggiante 1; $K3$ = parametro accesso sufficiente 0,95; $K4$ = parametro forma regolare 1; $K5$ = parametro ubicazione normale 0,90; $K6$ =parametro Ampiezza grande 0,95;

$V \text{ fondo} = 31.000 * 0,95 * 1 * 0,975 * 1 * 0,95 * 0,95 = 25.914,16 \text{ €/ha}$ che equivale a 2,59 €/mq arrotondato a 2,60 €/mq

Tale valore comprende la stima considerando il soprassuolo che nel caso specifico è costituito da eucalipti e piante poste lungo il canale di confine oltre che da n°90 piante di ulivo di recente impianto.

La stima è stata effettuata operando quindi una comparazione diretta tra i dati ricavati da una propria ricerca di mercato, che per terreni con caratteristiche simili si aggira intorno a 5,00 €/mq, mediando tra i dati forniti "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" sopra descritti.

Il valore unitario è stato così determinato in 3,70 €/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il terreno, pianeggiante, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica, parte da manto di erba spontanea con n.7 piante di ulivo. Dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Uliveto di Classe U. Il lotto presenta su parte del lato ovest una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Il terreno si estende per mq 140,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 142, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 420,00

Per il criterio di stima è stato preso in considerazione il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Latina del 2021 (rilevazioni 2020). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. Secondo il Rapporto statistico provinciale vengono riportati i valori delle sei qualità di coltura

monitorate secondo i valori massimi e minimi per ciascuna, nel caso specifico verranno presi in considerazione i valori riportati per il Comune di Latina per le qualità "uliveto" (per 5.000 mq) che corrisponde a euro/ha 28.000 max e euro/ha 13.000 min. L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ dove K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità in relazione alle caratteristiche del terreno riportate nelle tabelle riferite ad ogni comune della Provincia di Latina.

$V_{\text{max}} = 28.000 \text{ €/ha}$

k_1 = parametro fertilità buona 0,97; K_2 = parametro giacitura pianeggiante 1; K_3 = parametro accesso sufficiente 0,90; K_4 = parametro esposizione buona 1; K_5 = parametro ubicazione buono 1; K_6 = parametro densità piante bassa 1;

$V_{\text{fondo}} = 28.000 * 0,97 * 1 * 0,95 * 1 * 1 * 0,90 = 23.221,8 \text{ €/ha}$ che equivale a 2,32 €/mq arrotondato a 2,30 €/mq

Tale valore comprende la stima considerando il soprassuolo che nel caso specifico è costituito da n°7 piante di ulivo.

La stima è stata effettuata operando quindi una comparazione diretta tra i dati ricavati da una propria ricerca di mercato, che per terreni con caratteristiche simili si aggira intorno a 3,75 €/mq, mediando tra i dati forniti "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" sopra descritti.

Il valore unitario è stato così determinato in 3,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

Terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante e occupato in parte da n.25 piante di ulivo ed in parte da porzione di strada sterrata. Il lotto è intercluso e l'accesso dalla Strada Litoranea avviene attraverso la part. n.144 della stessa proprietà è delimitato a nord dalla particella n.25 di altra proprietà e per i restanti tre lati confina con la particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 143, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 2.205,00

Per il criterio di stima è stato preso in considerazione il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Latina del 2021 (rilevazioni 2020). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. Secondo il Rapporto statistico provinciale vengono riportati i valori delle sei qualità di coltura monitorate secondo i valori massimi e minimi per ciascuna, nel caso specifico verranno presi in considerazione i valori riportati per il Comune di Latina per le qualità "uliveto" (per 5.000 mq) che corrisponde a euro/ha 28.000 max e euro/ha 13.000 min. L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ dove K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità in relazione alle caratteristiche del terreno riportate nelle tabelle riferite ad ogni comune della Provincia di Latina.

$V_{\text{max}} = 28.000 \text{ €/ha}$

k_1 = parametro fertilità buona 0,97; K_2 = parametro giacitura pianeggiante 1; K_3 = parametro accesso sufficiente 0,90; K_4 = parametro esposizione buona 1; K_5 = parametro ubicazione buono 1; K_6 = parametro densità piante bassa 1;

$V_{\text{fondo}} = 28.000 * 0,97 * 1 * 0,95 * 1 * 1 * 0,90 = 23.221,8 \text{ €/ha}$ che equivale a 2,32 €/mq arrotondato a 2,30 €/mq

Tale valore comprende la stima considerando il soprassuolo che nel caso specifico è costituito da n°25

piante di ulivo.

La stima è stata effettuata operando quindi una comparazione diretta tra i dati ricavati da una propria ricerca di mercato, che per terreni con caratteristiche simili si aggira intorno a 3,75 €/mq, mediando tra i dati forniti "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" sopra descritti.

Il valore unitario è stato così determinato in 3,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

Terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, sul quale insistono fabbricati con varia destinazione d'uso, è in parte coltivato ad uliveto ed in parte occupato dalla strada privata. (Allegato n.3, n.4 e n.5). Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello, il passaggio sulla fascia frangivento (particella n.30) e la servitù di passaggio. Il compendio è delimitato a nord dal Fosso Piscina Grande e comunicante con la particella n.23 del Foglio 226 e le particelle n.142 e n.143 del Foglio n.227, di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà identificati a sud dalla particella n.30 (fascia frangivento) e da particelle di altra proprietà. Ad ovest confina con la particella n.46 di altra proprietà e con la particella n.142 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. I fabbricati rilevati sono in parte autorizzati con regolare Permesso a Costruire ed in parte abusivi, come sarà meglio specificato in seguito. Gli immobili rilevati, non presenti nelle mappe catastali. La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta provvedendo all'accatastamento degli immobili sopra descritti. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 144, Qualità Seminativo - Fg. 227, Part. 144, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 1.031.958,30

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato tenendo conto del valore del terreno, al netto dell'area di sedime degli edifici rilevati, sommato al valore dei singoli edifici presente sul lotto di terreno in oggetto.

Valore del terreno (Foglio 227 part.lla 144) calcolato come segue:

Per il criterio di stima è stato preso in considerazione il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Latina del 2021 (rilevazioni 2020). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. Secondo il Rapporto statistico provinciale vengono riportati i valori delle sei qualità di coltura monitorate secondo i valori massimi e minimi per ciascuna, nel caso specifico verranno presi in considerazione i valori riportati per il Comune di Latina per le qualità "uliveto" (per 5.000 mq) che corrisponde a euro/ha 28.000 max e euro/ha 13.000 min e "seminativo" (per 1.420 mq) che corrisponde a euro/ha 31.000 max e euro/ha 19.000 min

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ dove K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità in relazione alle caratteristiche del terreno riportate nelle tabelle riferite ad ogni comune della Provincia di Latina.

"uliveto" (per 8.089 mq)

$V_{\text{max}} = 28.000 \text{ €/ha}$

k_1 = parametro fertilità buona 0,97; K_2 = parametro giacitura pianeggiante 1; K_3 = parametro accesso buono 1; K_4 = parametro esposizione buona 1; K_5 = parametro ubicazione eccellente 1; K_6 = parametro densità piante alta 1;

$V_{\text{fondo}} = 28.000 * 0,97 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 = 27.160 \text{ €/ha}$ che equivale a 2,72 €/mq arrotondato a 2,70 €/mq

"seminativo" (per 24.214 mq)

k_1 = parametro fertilità buona 0,95; K_2 = parametro giacitura pianeggiante 1; K_3 = parametro accesso

buono 1; K4 = parametro forma normale 0,975; K5 = parametro ubicazione eccellente 1; K6=parametro Ampiezza grande 0,95;

$V \text{ fondo} = 31.000 * 0,95 * 1 * 1 * 0,975 * 1 * 0,95 = 27.278,06 \text{ €/ha}$ che equivale a 2,73 €/mq arrotondato a 2,70 €/mq

Tale valore comprende la stima considerando il soprassuolo che nel caso specifico è costituito da eucalipti e piante poste lungo il canale di confine oltre che da circa n°380 piante di ulivo di varia età e cultivar.

La stima è stata effettuata operando quindi una comparazione diretta tra i dati ricavati da una propria ricerca di mercato, che per terreni con caratteristiche simili si aggira intorno a 5,00 €/mq, mediando tra i dati forniti "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" sopra descritti.

Il valore unitario del solo terreno è stato così determinato in 3,85 €/mq.

$\text{€ } 3,85 \times 31.742,25 \text{ mq} = \text{€ } 402.736,00$

Valore degli immobili (descritti nell'Allegato n.3) consistenti in:

Villa bifamiliare ad un piano composta da un'abitazione principale di maggiore estensione (Fabbricato A), finita e funzionale all'uso, una secondaria in corso di costruzione di minore superficie (Fabbricato B), ed un locale deposito in corso di costruzione (Fabbricato C) al piano interrato.

Due magazzini agricoli di pari superficie di cui un finito (Fabbricato D), e l'altro in corso di costruzione (Fabbricato E).

I fabbricati sopra descritti sono stati edificati con Permesso a Costruire n. 13/EP del 21.02.2007 e successiva DIA di completamento registrata al n. 454/14 presentata il 2.09.2014.

Un locale tecnico di modesta superficie (Fabbricato F), non autorizzato ma comunque sanabile.

Gli edifici non essendo stati accatastrati non sono stati menzionati nelle procedura espropriativa. La scrivente, con autorizzazione del G.E. del 10.01.2022, ha provveduto ad avviare, con l'ausilio di un tecnico specializzato in rilievi topografici, tutte le procedure previste per l'inserimento in mappa dei manufatti (cambio culturale e pratica PREGEO) e del DOCFA.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle diverse variabili: l'ubicazione, e caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la destinazione del P.R.G., la rumorosità e la salubrità, la situazione del mercato immobiliare. Altre variabili sono le caratteristiche intrinseche quali: le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione, e manutenzione. Nel procedimento estimativo sintetico occorre individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per le abitazioni civili di caratteristiche similari nella zona di riferimento, in particolare immobili in vendita nella stessa area desunte dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Idealista e Tecnocasa) e, per maggior conforto, le si confrontano con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze; nella fattispecie si è tenuto quindi conto, per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione e a magazzino dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2021 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Extraurbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato:

Ville e villini: fascia Extraurbana/ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO - Microzona catastale n.0
Codice di Zona: R1- Stato conservativo normale - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.100 - € 1.600, per la stima è stato preso il valore massimo di riferimento corrispondente a € 1.600.

Pertanto per l'abitazione principale (Fabbricato A - Allegato n.3) si avrà:

$\text{€ } 1.600 \times 251,71 \text{ mq} = \text{€ } 402.736,00$

per l'abitazione secondaria (Fabbricato B - Allegato n.3) si avrà, considerando che per le opere di completamento saranno necessari circa € 650 a mq, il prezzo unitario è stato così calcolato € 1.600 - € 650 = € 950:

$\text{€ } 950 \times 122,94 \text{ mq} = \text{€ } 116.793,00$

Magazzini: fascia Extraurbana/ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO - Microzona catastale n.0

Codice di Zona: R1- Stato conservativo normale - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 400 - € 600, per la stima è stato preso il valore massimo di riferimento corrispondente a € 600

Pertanto per il magazzino (Fabbricato D - Allegato n.3) finito si avrà:

€ 600 x 108,50 mq = € 65.100,00

per il magazzino (Fabbricato E - Allegato n.3) non finito si avrà, considerando che per le opere di completamento saranno necessari circa € 200 a mq, il prezzo unitario è stato così calcolato € 600 - € 200 = € 400:

€ 400 x 107,60 mq = € 43.040,00

Per il locale tecnico di modesta superficie (Fabbricato F) non autorizzato, realizzato con struttura prefabbricata in legno su piattaforma in cemento armato, è stato preso come riferimento il costo di mercato del manufatto comprensivo delle opere di sottofondazione.

Il prezzo a corpo è stato così calcolato € 1.500,00

Riassumendo, il valore stimato per gli immobili sopra descritti è il seguente:

€ 402.736,00 + € 116.793,00 + € 65.100,00 + € 43.040,00 + € 1.500,00 = € 629.169,00

Complessivamente il valore stimato per i beni sopra descritti è:

€ 402.736,00 + € 629.169,00 = € 1.031.905,00

Il valore unitario stimato rapportato al mq sarà:

€ 1.031.905,00 / 32.948,86 mq = 31,32 €/mq

Alla stima così calcolata bisognerà detrarre il costo (sanzioni ed oblazione) per la regolarizzazione degli abusi consistenti in:

- diversa distribuzione interna per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale adibito ad abitazioni e la realizzazione di un interrato senza autorizzazione;
- aumento di superficie e di volume per entrambe i magazzini; realizzazione di un locale tecnico in assenza di autorizzazione;
- opere non computabili in termini di superficie ne di volume consistenti nella realizzazione di ricoveri per cani, recinzioni e piccola tettoia realizzata con pali e lamiera.

Il calcolo della somma necessaria a regolarizzare le opere abusive è stata determinata seguendo le indicazioni della Delibera n°196 del 3/04/.2009.

Sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'Art.18 della L.R. n°15/2008 in base alla tipologia dell'abuso:

- per il Fabbricato A e B - interventi di ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato aumento delle superfici e/o dei volumi utili Sanzione = € 3.000,00
- per il Fabbricato C - interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano comportato aumento delle superfici e/o dei volumi utili Sanzione = € 5.000,00
- per il Fabbricato D, E e F - interventi di nuova costruzione per una volumetria compresa tra mc 250 e mc 450 Sanzione = € 10.000,00

Oblazione calcolata ai sensi dell'Art.22 della L.R. n°15/2008 in base alla tipologia dell'abuso:

- per il Fabbricato A e B - interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato aumento di cubatura e superfici e che non abbiano comportato modifiche nella destinazione d'uso di singole unità immobiliari e realizzazione di recinzioni Oblazione = € 1.000,00
- per il Fabbricato C, D, E e F - realizzazione di opere pertinenziali nei limiti dimensionali oltre i 60 mq Oblazione = € 6.000,00

Per sanzioni totale € 18.000,00

Per oblazione totale € 7.000,00

Spese eventuale completamento pratica di autorizzazione sismica e per il collaudo da un minimo di € 1.500,00 a un massimo di € 5.000,00

Autorizzazione PAI € 3.000,00

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	15420,00 mq	3,70 €/mq	€ 57.054,00	100,00%	€ 57.054,00
Bene N° 2 - Terreno Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	140,00 mq	3,00 €/mq	€ 420,00	100,00%	€ 420,00
Bene N° 3 - Terreno Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	735,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.205,00	100,00%	€ 2.205,00
Bene N° 4 - Terreno Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930	32948,86 mq	31,32 €/mq	€ 1.031.958,30	100,00%	€ 1.031.958,30
				Valore di stima:	€ 1.091.637,30

Valore di stima: € 1.091.637,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Altro	8000,00	€

Valore finale di stima: € 1.058.637,30

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato tenendo conto del valore dei terreni, al netto dell'area di sedime degli edifici rilevati, sommato al valore dei singoli edifici presente sul lotto di terreno in oggetto.

Per i terreni il criterio di stima è stato preso in considerazione il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Latina del 2021 (rilevazioni 2020). I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari. L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ dove K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità in relazione alle caratteristiche del terreno riportate nelle tabelle riferite ad ogni comune della Provincia di Latina. Per gli edifici il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle diverse variabili: l'ubicazione, e caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la destinazione del P.R.G, la rumorosità e la salubrità, la situazione del mercato immobiliare. Altre variabili sono le caratteristiche intrinseche quali: le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione, e manutenzione. Nel procedimento estimativo sintetico occorre individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per le abitazioni civili di caratteristiche

similari nella zona di riferimento, in particolare immobili in vendita nella stessa area desunte dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari (Immobiliare.it, Idealista e Tecnocasa) e, per maggior conforto, le si raffrontano con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

Alla stima così calcolata bisognerà detrarre il costo (sanzioni ed oblazione) per la regolarizzazione degli abusi oltre alle spese tecniche per la redazione delle varie autorizzazioni (sismica e parere P.A.I.).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta procedendo all'accertamento degli immobili rilevati sulla particella n.144 del foglio 227. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione.

La scrivente procederà ad integrare, la presente relazione, con gli aggiornamenti predisposti comprensivi di inserimento in mappa dei fabbricati (procedura PREGEO), definizione degli stessi ed attribuzione di rendita (procedura DOCFA e attestato di Prestazione Energetica).

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 07/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gibbini Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 02/02/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Divisione e di servitù di passaggio a favore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo grafico (Aggiornamento al 02/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico terreni (Aggiornamento al 02/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico fabbricati (Aggiornamento al 02/02/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura camerale LA SELVA DI CIRCE e cert. residenza Sig.ra Fanfarillo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 17/02/2022)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 14/02/2022)
- ✓ Concessione edilizia - P.d.C. 13/EP
- ✓ Concessione edilizia - D.I.A. per completamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'Obbligo e Atto d'Impegno (Aggiornamento al 29/01/2007)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 31/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio di PRG e NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio di PTPR (Tav. A e Tav.B) e PAI con NTA
- ✓ N° 1 Google maps - Cronologia del sito (Aggiornamento al 07/03/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
Terreno agricolo, di forma regolare, delimitato a nord ed a sud da due fossati rispettivamente Fosso Coppola e Fosso Piscina Grande e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.144 del Foglio n.227 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. Il terreno, pianeggiante, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua. Sebbene dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Uliveto di Classe U e Seminativo di Classe 4, al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che a numerose piante di ulivo (circa n.90) di recente impianto (Allegato n.17). Il terreno si estende per mq 15.420,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 226, Part. 23, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 226, Part. 23, Porz. B, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.226 particella n.23 del Comune di Latina, ricade nell'ambito della "Zona H - Rurale" del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo le NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) "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.....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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".(Allegato n.14) La particella n. 23, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021, ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme del P.T.P.R.; e parte in "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 come si evince dalle Tav.A e Tav.B (Allegato n.15) Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è il classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Secondo le NTA "Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 - lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano, sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità..... Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26." (Allegato n.16)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930
Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio

(fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il terreno, pianeggiante, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica, parte da manto di erba spontanea con n.7 piante di ulivo. Dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Oliveto di Classe U. Il lotto presenta su parte del lato ovest una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Il terreno si estende per mq 140,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 142, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.227 particella n.142 del Comune di Latina, ricade nell'ambito della "Zona H - Rurale" del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo le NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) "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.....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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".(Allegato n.14) La particella n. 23, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021, ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - in "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 come si evince dalle Tav.A e Tav.B (Allegato n.15) Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è il classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Secondo le NTA "Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 - lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano, sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità..... Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26." (Allegato n.16)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930

Terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante e occupato in parte da n.25 piante di ulivo ed in parte da porzione di strada sterrata. Il lotto è intercluso e l'accesso dalla Strada Litoranea avviene attraverso la part. n.144 della stessa proprietà è delimitato a nord dalla particella n.25 di altra proprietà e per i restanti tre lati confina con la particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 143, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.227 particella n.143 del Comune di Latina, ricade nell'ambito della "Zona H - Rurale" del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) "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.....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si

impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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". (Allegato n.14) La particella n. 143, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021 , ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 delle Norme del P.T.P.R; come si evince dalle Tav.A. (Allegato n. 15) Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno e l'area di sedime dei fabbricati Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). (Allegato n. 16)

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930**

Terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, sul quale insistono fabbricati con varia destinazione d'uso, è in parte coltivato ad uliveto ed in parte occupato dalla strada privata. (Allegato n.3, n.4 e n.5). Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello, il passaggio sulla fascia frangivento (particella n.30) e la servitù di passaggio. Il compendio è delimitato a nord dal Fosso Piscina Grande e comunicante con la particella n.23 del Foglio 226 e le particelle n.142 e n.143 del Foglio n.227, di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà identificati a sud dalla particella n.30 (fascia frangivento) e da particelle di altra proprietà. Ad ovest confina con la particella n.46 di altra proprietà e con la particella n.142 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. I fabbricati rilevati sono in parte autorizzati con regolare Permesso a Costruire ed in parte abusivi, come sarà meglio specificato in seguito. Gli immobili rilevati, non presenti nelle mappe catastali. La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta provvedendo all'accatastamento degli immobili sopra descritti. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 144, Qualità Seminativo - Fg. 227, Part. 144, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 31/01/2022, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.227 particella n.144 del Comune di Latina, ricade parte nell'ambito della "Zona H - Rurale" e parte in zona di "Rispetto Stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità"; del P.R.G., approvato in data 13.01.1972 con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici. Secondo le NTA, (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 10 Zone H - Rurale) 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.....Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli.....Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. 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".(Allegato n.13) La particella n. 144, secondo il P.T.P.R., adottato con DCR n.5 del 21.04.2021 , ricade in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 co. 1 lett. a), b) e e) del D.Lgs. n° 42/2004) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.Lgs. n° 42/2004) - "Protezione delle aree boscate", art. 39 delle Norme del P.T.P.R; e parte in "Paesaggio Agrario di valore", art. 26 come si evince dalle Tav.A e

Tav.B (Allegato n.14) Con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio secondo il quale il terreno e l'area di sedime dei fabbricati è classificato Area di Attenzione Idraulica (art. 9 e 27). Secondo le NTA "Nelle aree di attenzione (come definite all'art.9 - lettera b) ogni determinazione relativa ad eventuali interventi è subordinata alla redazione di un adeguato studio idraulico rispondente ai requisiti minimi stabiliti dal Piano, sulla cui base l'Autorità accerta il livello di pericolosità..... Saranno quindi assentibili i soli interventi consentiti in relazione all'accertato livello di pericolosità dell'area, secondo quanto disciplinato dagli articoli 23, 23bis, 24, 25 e 26." (Allegato n.15)

Prezzo base d'asta: € 1.058.637,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.058.637,30

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 226, Part. 23, Porz. A, Qualità Oliveto - Fg. 226, Part. 23, Porz. B, Qualità Seminativo	Superficie	15420,00 mq
Stato conservativo:	Terreno agricolo, di forma regolare, si presenta in buono stato, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua, al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che numerose piante di ulivo (circa n.90). Il terreno si estende per mq 15420,00.		
Descrizione:	Terreno agricolo, di forma regolare, delimitato a nord ed a sud da due fossati rispettivamente Fosso Coppola e Fosso Piscina Grande e circondato quasi completamente da lotti di terreno agricolo. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Litoranea, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.144 del Foglio n.227 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. Il terreno, pianeggiante, è occupato a nord da un boschetto di eucalipti e vegetazione spontanea costituita da piante e arbusti caratteristici delle rive dei corsi d'acqua. Sebbene dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Oliveto di Classe U e Seminativo di Classe 4, al momento del sopralluogo è stata rilevata un'ampia area recintata con pali in legno e rete metallica e una vasca artificiale per la raccolta delle acque di circa mq 910 oltre che a numerose piante di ulivo (circa n.90) di recente impianto (Allegato n.17). Il terreno si estende per mq 15.420,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, ed in parte dalla piantagione di ulivi.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 142, Qualità Oliveto	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno si presentava al momento dei sopralluoghi in buono stato, la recinzione presente sul lato ovest ed il cancello di accesso alla proprietà sono in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo, di forma trapezoidale, delimitato a nord e ad est dalla particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, a sud dalla particella n.30 di proprietà della Regione Lazio (fascia frangivento), a ovest con la particella n.47 di altra proprietà. Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea. Il terreno, pianeggiante, è occupato in parte da strada di accesso alla proprietà, con cancello realizzato in legno e rete metallica, parte da manto di erba spontanea con n.7 piante di ulivo. Dalla visura estratta dal Catasto Terreni risultano come Qualità Oliveto di Classe U. Il lotto presenta su parte del		

	lato ovest una recinzione realizzata con pali in legno e rete metallica. Il terreno si estende per mq 140,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, ed in parte dalla piantagione di ulivi.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 127, Part. 143, Qualità Oliveto	Superficie	735,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno si presentava al momento dei sopralluoghi in buono stato, la recinzione presente sul lato nord-ovest realizzata con pali in legno e rete metallica, è in discreto stato di conservazione. Le piante di ulivo presenti sul lotto di terreno, circa n.24, sono sane e abbastanza curate così come la parte pavimentata in ghiaia che costituisce parte della strada di accesso ai lotti limitrofi della stessa proprietà.		
Descrizione:	Terreno agricolo, di forma rettangolare, pianeggiante e occupato in parte da n.25 piante di ulivo ed in parte da porzione di strada sterrata. Il lotto è intercluso e l'accesso dalla Strada Litoranea avviene attraverso la part. n.144 della stessa proprietà è delimitato a nord dalla particella n.25 di altra proprietà e per i restanti tre lati confina con la particella n.144 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, ed in parte dalla piantagione di ulivi.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Strada Litoranea n.3930		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 144, Qualità Seminativo - Fg. 227, Part. 144, Qualità Oliveto	Superficie	32948,86 mq
Stato conservativo:	Terreno agricolo, di forma irregolare, si presenta complessivamente in buono stato. Come già rappresentato al G.E. sul lotto di terreno, identificato al Foglio n.227 particella n.144, sono stati rilevati degli edifici mai accatastati e quindi non menzionati nel compendio pignorato. Gli immobili rilevati sono in parte ultimati ed in parte in corso di costruzione. Durante i vari sopralluoghi, oltre a numerose piante di ulivo (circa n.380) di diversa età e cultivar, è stata rilevata una zona attrezzata con recinti e piccole costruzioni in legno adibita a ricovero per cani, una piccola costruzione in legno a protezione di serbatoio dell'acqua con autoclave e un piccolo manufatto costituito da tettoia in legno. Tutti i manufatti presenti sul lotto, la recinzione presente sul lato nord-est, nord-ovest e sud realizzata con pali in legno e rete metallica, così come la parte pavimentata in ghiaia che costituisce parte della strada di accesso al lotto stesso e ai lotti limitrofi della stessa proprietà sono in discreto stato di conservazione. Le piante di ulivo presenti sul lotto sono disetanee e di diverse cultivar, principalmente Itrana e Leccino, quelle collocate nella parte nord del lotto sono di recente impianto, in generale in buono stato anche se alcune sono in sofferenza a causa della cocciniglia, quelle impiantate nella zona sud del lotto sono in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno agricolo, di forma irregolare e pianeggiante, sul quale insistono fabbricati con varia destinazione d'uso, è in parte coltivato ad uliveto ed in parte occupato dalla strada privata. (Allegato n.3, n.4 e n.5). Il lotto di terreno ha accesso diretto dalla Strada Litoranea attraverso un ponticello, il passaggio sulla fascia frangivento (particella n.30) e la servitù di passaggio. Il compendio è delimitato a nord dal Fosso Piscina Grande e comunicante con la particella n.23 del Foglio 226 e le particelle n.142 e n.143 del Foglio n.227, di proprietà della società **** Omissis **** eseguita, ad est da terreni in parte edificati di altra proprietà		

	<p>identificati a sud dalla particella n.30 (fascia frangivento) e da particelle di altra proprietà. Ad ovest confina con la particella n.46 di altra proprietà e con la particella n.142 di proprietà della società **** Omissis **** eseguita. I fabbricati rilevati sono in parte autorizzati con regolare Permesso a Costruire ed in parte abusivi, come sarà meglio specificato in seguito. Gli immobili rilevati, non presenti nelle mappe catastali. La scrivente, come disposto dal G.E. con provvedimento del 10/01/2022, sta provvedendo all'accataamento degli immobili sopra descritti. La procedura PREGEO e DOCFA è all'attualità in fase di approvazione.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	<p>Il terreno risulta occupato dalla società **** Omissis **** eseguita ed utilizzato in parte per l'attività di allevamento di cani, come dichiarato dalla sig.ra **** Omissis **** alla scrivente, come risulta dal verbale di sopralluogo del 20/07/2021, in parte dalla piantagione di ulivi.</p>

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA LITORANEA N.3930

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/10/2006
Reg. gen. 21932 - Reg. part. 7759
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 380.000,00
Rogante: Daniela Arseni
Data: 27/09/2006
N° repertorio: 7067
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Latina il 15/01/2016
Reg. gen. 712 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.358,73
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 06/03/2018
Reg. gen. 5382 - Reg. part. 3909
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 28/05/2019
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 8764
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/04/2021
Reg. gen. 7901 - Reg. part. 5988
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura