

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

Perizia del C.T.U. Arch. Gibbini Alessandra, nella procedura 29/2023

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto n. 1 .....	4
Lotto n. 2 .....	31
Lotto n. 3 .....	65
Stima / Formazione lotti .....	74
Elenco allegati.....	89
Riepilogo bando d'asta.....	90
Schema riassuntivo.....	97
Formalita da cancellare .....	102

## INCARICO

---

In data 18/10/2023, 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 C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello, piano T (Coord. Geografiche: 41.511867, 12.776995)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

Porzione di capannone, situato a Borgo Montello con accesso indiretto dalla strada Minturnae al n°103, costituito da struttura in ferro con copertura a due falde, da due corpi di fabbrica adiacenti posti sul lato est destinati ad officina e deposito, sul lato ovest da un'area occupata da un impianto per la realizzazione di manufatti in cemento. La porzione di capannone oggetto della presente relazione è adiacente e comunicante con l'altra porzione di fabbricato di altra proprietà, costituita anch'essa da una struttura in ferro con i pilastri centrali in c.a. in comune quest'ultima risulta interclusa con unico accesso dalla porzione di capannone di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente liquidazione Giudiziale. La porzione di capannone oggetto di stima è posto a sud rispetto al fabbricato principale, privo di infissi e confinante con area libera di altra proprietà attraverso la quale si accede dalla strada Minturnae con passo carrabile protetto da cancello in ferro. L'immobile dista circa m. 700 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Lotto di terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso il lotto di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 di altra proprietà, il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il terreno si estende per mq 1287,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 50,00.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Trattasi di terreno di forma regolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Arboreo di Classe 4, sul lato est è delimitato da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 459,00.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Completezza documentazione ex art. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N.  
103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

Il fabbricato confina a nord con la porzione di fabbricato identificata con il sub.5 di altra proprietà, a est con la particella n.160, a sud con le particelle n.157 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto debitore della presente liquidazione Giudiziale e n.75 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed altri mentre ad ovest con la particella n.563 di altra proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (Allegato n.6)

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare, confina a nord con la particella n.160 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* liquidazione, ad est con le particelle n. 215, n.158, n.1011 di altra proprietà e la particella n.159 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto debitore della presente Liquidazione Giudiziale, a sud con la particella n. 1033 sulla quale insiste un fabbricato di vari proprietari, a ovest confina con la particella n.75 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed altri e parte con il fabbricato insistente sulla particella n. 390 anch'essa di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore. Il lotto di terreno non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae. (Allegato n.6)

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma triangolare, confina a nord-ovest con la particella n.157 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitrice, a nord-est con le particelle n.158, n.1011 e n.1012 di altra proprietà a sud con la particella n. 1033 sulla quale insiste un fabbricato di vari proprietari. Il lotto di terreno non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma trapezoidale, confina a nord con la particella n.589 di altra proprietà sulla quale insiste un fabbricato ad uso civile, ad est con la particella n.1069 di altra proprietà, a sud con la part.lla n. 157 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggetto della Liquidazione Giudiziale, ad ovest con il fabbricato identificato alla part.lla n.390 sub.4 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il lotto di terreno non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	558,41 mq	562,27 mq	1	562,27 mq	6,20 m	T
Magazzino	34,10 mq	41,15 mq	1	41,15 mq	3,50 m	T
Magazzino	51,07 mq	57,35 mq	1	57,35 mq	3,00 m	T
Opifici	80,00 mq	97,43 mq	1	97,43 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>758,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>758,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1287,00 mq	1287,00 mq	1	1287,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1287,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1287,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	459,00 mq	459,00 mq	1	459,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>459,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>459,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1985 al 24/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390 Categoria D1 Rendita € 2.622,15 Piano T
Dal 24/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 590 mq Rendita € 1.462,60
Dal 01/01/1994 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2 Rendita € 2.590,03
Dal 08/10/2007 al 02/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 1.558,00
Dal 02/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 1.588,00
Dal 20/11/2011 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 1.588,00
Dal 20/04/2012 al 12/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 2.082,40

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGIO MONTELLO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 31/12/1973 al 31/12/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 38 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 93047 Reddito dominicale € 43,24 Reddito agrario € 38,44
Dal 31/12/1977 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 157 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1730 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,71
Dal 30/06/1984 al 07/12/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 157 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 1730 Reddito dominicale € 25,11 Reddito agrario € 16,08
Dal 07/12/1985 al 24/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 157 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1287 Reddito dominicale € 18,68 Reddito agrario € 11,96
Dal 24/02/1992 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 157 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1287 Reddito dominicale € 18,68 Reddito agrario € 11,96
Dal 20/12/2011 al 01/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 157 Qualità Seminativo Cl.2 Reddito dominicale € 18,68 Reddito agrario € 11,96

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGIO MONTELLO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 18/05/1968 al 15/03/1969	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 050 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39

Dal 15/03/1969 al 24/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 050 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39
Dal 24/02/1992 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39
Dal 21/08/1997 al 18/05/1968	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 145 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0577 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 4,47
Dal 20/12/2011 al 01/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 159 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,39

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1968 al 15/03/1969	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 7,41 Reddito agrario € 5,97
Dal 15/03/1969 al 07/12/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 7,41 Reddito agrario € 5,97
Dal 07/12/1985 al 24/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 459 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,03
Dal 24/02/1992 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 459 Reddito dominicale € 5,00

		Reddito agrario € 4,03
Dal 20/12/2011 al 01/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,03

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	390	4	2	D7				2082,4 €			

#### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto tra la planimetria depositata nella banca dati del Catasto, estratta dalla scrivente, ed il rilievo grafico, eseguito in data 28/10/2023, è emerso che sebbene la forma corrisponda allo stato dei luoghi, nell'elaborato grafico, c'è un'errata rappresentazione della distribuzione dei pilastri ed una differenza di profondità dell'immobile. La misura rilevata è 12,15m, interno pilastri, mentre nel disegno sembra essere di circa 15,00m. Anche il manufatto adiacente il capannone principale, locale magazzino risulta, dal rilievo effettuato dalla scrivente, più ampio rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale. Inoltre l'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

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	
8	157				Seminativo	2	1287 mq	18,68 €	11,96 €		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

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
8	159				Seminativo	4	0050 mq	0,39 €	0,39 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

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
8	160				Seminativo arborato	4	0459 mq	5 €	4,03 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N.  
103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

L'immobile, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione. In particolare la struttura portante in ferro e cemento della porzione di capannone risulta in buono stato mentre le lastre di copertura dell'edificio principale e dei due corpi di fabbrica adiacenti, realizzate principalmente in fibrocemento di amianto con alcune parti in lamiera, sono in pessimo stato di conservazione. Per la parte di copertura realizzata con lastre in fibrocemento di amianto sarà necessaria una precisa e dettagliata procedura di rimozione, da eseguirsi esclusivamente da aziende autorizzate e iscritte alla speciale sezione dell'albo dei gestori di rifiuti. La scrivente ha provveduto a fornire il preventivo per i costi di tutta la procedura di smaltimento. La struttura portante dei manufatti adiacenti alla porzione di capannone, oggetto della presente relazione, realizzata in parte in c.a. (parete verso il terrapieno) e parte in blocchetti di tufo privi di intonaco si presentano in discreto stato di conservazione. Sul lato ovest del capannone principale è stata realizzata una struttura in c.a. e ferro a sostegno dell'impianto di stoccaggio e lavorazione manufatti in c.a. che è in alcuni punti ammalorata. (Allegato n.3 e n.4)

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO, PIANO T**

---

La porzione di capannone oggetto della presente relazione ha parte della struttura portante in comune con la restante porzione di capannone adiacente identificata con il sub. 5 di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Non risultano servitù di passaggio.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso la particella n.75 di altra proprietà e la particella n.157 della stessa proprietà. Non risultano servitù di passaggio.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso la particella n.75 di altra proprietà e la particella n.157 della stessa proprietà. Non risultano servitù di passaggio.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO, PIANO T**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici. (Allegato n.9)

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici. (Allegato n.9)

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici. (Allegato n.9)

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N.  
103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

Il capannone, di cui il bene è oggetto della presente relazione fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto da due strutture in ferro adiacenti che hanno in comune una fila di pilastri centrali realizzati in c.a. di forma rettangolare. La porzione di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è ubicata nella zona a sud ed ha una struttura leggera di tralicci in ferro con asse di circa m.8,00 e copertura in fibrocemento con fibre di amianto mentre la parte di copertura in aggetto è rivestita in lamiera grecata in pessimo stato di conservazione. Il pavimento della porzione di capannone è in battuto di cemento la struttura è priva di infissi. Sul lato ovest è stato realizzato un muro di tamponamento in c.a. con ampia apertura centrale. Sul lato est sono stati realizzati due manufatti addossati al muro di contenimento in c.a. a sostegno del terrapieno, posto sul lato nord, le altre pareti sono in blocchetti di tufo, la copertura in travetti leggeri in ferro e lastre di fibrocemento con fibre di amianto. Il primo manufatto, quello adiacente al capannone, ha un accesso protetto con un avvolgibile in metallo, il pavimento in battuto di cemento ed è provvisto di impianto elettrico fuori traccia. Il secondo manufatto, adiacente al primo, è chiuso su tre lati con pavimento in battuto di cemento e privo di infissi. Sul lato ovest, adiacente al capannone principale, è stata realizzata una struttura in c.a. e ferro a sostegno dell'impianto di stoccaggio e lavorazione manufatti in cemento con un piccolo locale tecnico in blocchetti di tufo. Tale area è delimitata a nord ed a ovest da un muro di contenimento del terrapieno in c.a. ed è in parte coperta da lamiera grecata montata su tralicci in ferro.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del

Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC", parte "Edilizia Isolata Bassa - IB" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq. (Allegato n.9 e n.10)

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.

---

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

La porzione di capannone oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N.  
103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1992 al 09/05/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Valente	24/02/1992	68.885	9.715
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di latina	28/02/1992		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	16/03/1992	1788	IV
Dal 09/05/2000 al 09/05/2000	**** Omissis ****	<b>Trasformazione della Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3.019	1205
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	17/05/2000	1649	
Dal 09/05/2000 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3017	1203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------

Dal 24/02/1992 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Valente	24/02/1992	68.885	9.715
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I.	28/02/1992	5751	4605
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Latina	16/03/1992	1788			
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970			

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1992 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Valente	24/02/1992	68.885	9.715
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		C.R.I.	28/12/1992	2751	
Dal <b>20/12/2011</b> al <b>23/06/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>24/02/1992</b> al <b>20/12/2011</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Valente	24/02/1992	68.885	9.715
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I.	28/02/1992	5751	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	16/03/1992	1788	



### **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 giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 23/06/2023

Reg. gen. 17889 - Reg. part. 13057 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 EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 23/06/2023

Reg. gen. 17889 - Reg. part. 13057

Quota: 1/1

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

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

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 giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 23/06/2023

Reg. gen. 17889 - Reg. part. 13057 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 EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 23/06/2023

Reg. gen. 17889 - Reg. part. 13057

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*  
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 giudiziario Tribunale di Latina Trascritto a Latina il 23/06/2023

Reg. gen. 17889 - Reg. part. 13057 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 EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 23/06/2023

Reg. gen. 17889 - Reg. part. 13057



"Edilizia isolata Bassa - IB", "Edilizia Bassa continua - BC" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto sono individuabili le tipologie edilizie BC2, BC4 e IB oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per l'edilizia BC2 è prevista un'altezza massima di m.13,75 (3 piani più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada e dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici mentre al piano interrato cantine ed impianti. Per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate". (Allegato n.9, n.10 e n.11)

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.159 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC" e "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto è stata individuata la tipologia edilizia BC4 oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per l'edilizia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate". (Allegato n.9, n.10 e n.11)

### **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.160 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione in parte "Edilizia Bassa continua - BC" parte "Edilizia Isolata Bassa" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto sono individuabili le tipologie edilizie BC4 e IB oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le

NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO, PIANO T**

---

La costruzione 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.

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Per lo stesso risulta presentata domanda di Condono Edilizio in data 01/04/1986 n.865 prot.22792 del 04/04/1986 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A seguito delle richieste di accesso agli atti del 23/11/2023, dell'11/12/2023 e dell'8/01/2024 è risultato che il fascicolo relativo alla citata domanda di condono, unitamente ad un titolo edilizio in sanatoria rilasciato a stralcio per parte delle consistenze oggetto di domanda, non è rintracciabile presso gli uffici comunali giusta attestazione del 10/01/2024 (Allegato n.8) a seguito dell'acquisizione dell'atto notaio Valente Rep. n.68.855-Rac. n.9.715 del 24/02/1992 sono state acquisiti gli allegati contenenti le fotocopie dei modelli costituenti la domanda di condono nonché le fotocopie delle attestazioni di versamento eseguite. (Allegato n.2) La domanda di condono, irreperibili presso gli archivi comunali, risulta composta di n.1 modello 47/85-A e n.6 modelli 47/85-D. Il modello relativo al bene in argomento è il Modello 47/85-D n.0319105611/6 con il quale viene richiesta la sanatoria per una superficie complessiva industriale di mq 707,65, gli identificativi catastali indicati nel modello sono Foglio 8 particella 390 e l'anno di ultimazione delle opere indicato nel modello è 1969. Le fotocopie dei modelli costituenti la domanda di condono non consentono la lettura delle superfici e degli importi tuttavia nel modello riepilogativo "R" il totale dell'ammontare complessivo dell'oblazione dovuta per i n.7 modelli costituenti la domanda di condono in argomento è indicato in lire 10.310.000. Dal citato atto Valente sono state estratte le fotocopie dei versamenti delle somme dovute di oblazione effettuati. Nel medesimo atto il venditore dichiara : " che è stata assolta per intero la relativa oblazione in parte mediante i versamenti le cui attestazioni sono compiegate alla stessa copia autentica della domanda di sanatoria e per la restante parte mediante versamento effettuato sul conto corrente postale n.24.7.1986 col n.812 per lire 5.155.000". In esito al rilievo eseguito dalla scrivente in data 28/10/2023 la superficie complessiva esistente ammonta a mq 758,20 contro i mq 707,47 esposti in domanda. Risulta dunque una superficie di mq 50,74 per la quale, salvo acquisizione della documentazione attualmente ignota, non risulta pagata la somma dovuta quale oblazione. Tutto ciò comporta che la definizione della domanda di condono relativamente all'immobile in oggetto sarà necessario: 1) il pagamento dell'oblazione della superficie eccedente quella oggetto di domanda, importo stimato allo stato in € 1.132,50; 2) pagamento degli oneri concessori che calcolati in base ai parametri in uso nel Comune di Latina ammontano a € 29.317,07. Dovranno Poiché, come detto, il fascicolo relativo alla domanda di condono n. n.865 prot.22792 del 04/04/1986 e la documentazione eventualmente presente in esso è allo stato non rintracciabile per la definizione della domanda di condono sarà necessario ricostruire il fascicolo originario e produrre la documentazione obbligatoria di cui al comma 3 dell'art.35 della Legge 47/85, ovvero: descrizione delle opere per le quali si chiede la

concessione, dichiarazione sullo stato dei lavori, documentazione fotografica, perizia giurata sullo stato e dimensione delle opere, certificazione di idoneità statica e certificato alla camera di commercio. Ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal Comune per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Sul lato ovest, adiacente al capannone principale, è stata realizzata una struttura in c.a. e ferro a sostegno dell'impianto di stoccaggio e lavorazione manufatti in cemento con un piccolo locale tecnico in blocchetti di tufo. Per la realizzazione di tali opere non risulta rilasciata alcuna autorizzazione.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie pavimentato in asfalto e presenta sul lato est una recinzione realizzata in parte in c.a. in parte in blocchetti di tufo con sovrastanti elementi metallici. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.75 del Foglio n.8 di altra proprietà.

#### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie pavimentato in asfalto e presenta sul lato est una recinzione realizzata in parte in c.a. in parte in blocchetti di tufo con sovrastanti elementi metallici. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie pavimentato in asfalto e presenta sul lato est una recinzione realizzata in parte in c.a. in parte in blocchetti di tufo con sovrastanti elementi metallici. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 355,00.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

Trattasi di terreno di forma irregolare ad "L", pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la particella n.557 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 425,00.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la prticella n.560 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 80,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Trattasi di terreno di forma irregolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 220,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.558 e n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Irriguo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800

dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 670,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

##### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

##### **BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma trapezoidale, confina a nord-est con la particella n.558 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggetto della Liquidazione Giudiziale, a sud\*est con la part.lla n. 560 di altra proprietà e a sud-ovest con la part.lla n.563 di altra proprietà. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare ad "L", confina a nord-est con la particella n.590 di altra proprietà, a sud-est con la part.la n. 560 di altra proprietà, a sud con la part.la n. 563 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale e a ovest con la part.la n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

### **BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma trapezoidale, confina a nord-est con la particella n.590 di altra proprietà, a sud con la part.la n. 390 edificata con capannone industriale parte di altra proprietà e parte di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale, a sud-ovest con la part.la n. 560 di altra proprietà e ad ovest con la particella n.557 della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare, confina a nord con la particella n.1009 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale, a est con la part.la n.590 di altra proprietà e con la particella n.558 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale, a sud con la part.lla n.563 e ad ovest con la particella n.551 di altra proprietà. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

### **BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma regolare, confina a nord-est con la particella n.556 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale e con la particella n.110 di altra proprietà, a sud con la particella n.558 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale, a sud con la part.lla n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale e ad ovest con la particella n.554 di altra proprietà. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	459,00 mq	459,00 mq	1	459,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>459,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>459,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	425,00 mq	425,00 mq	1	425,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>425,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>425,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	670,00 mq	670,00 mq	1	670,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>670,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>670,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1968 al 19/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 40 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 780 Reddito dominicale € 6,08 Reddito agrario € 6,04
Dal 19/11/1999 al 09/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 557 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 355 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,48
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 557

		Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 355 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,48
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 557 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 255 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,49
Dal 20/12/2011 al 01/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 557 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 355 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 3,48

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1968 al 19/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 40 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 780 Reddito dominicale € 6,08 Reddito agrario € 6,04
Dal 19/11/1999 al 09/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 558 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 425 Reddito dominicale € 7,05 Reddito agrario € 4,17
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 558 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 425 Reddito dominicale € 7,05 Reddito agrario € 4,17
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 558 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 425 Reddito dominicale € 7,05 Reddito agrario € 4,17
Dal 20/12/2011 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 558 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 725 Reddito dominicale € 7,05 Reddito agrario € 4,17

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1968 al 19/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 143 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 9850 Reddito dominicale € 107,34 Reddito agrario € 86,48
Dal 19/11/1999 al 09/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 559 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,70
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,79
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 599 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,70
Dal 20/12/2011 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 559 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 0,70

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1969 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 161 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2540 Reddito dominicale € 1,18 Reddito agrario € 1,05
Dal 30/06/1984 al 12/10/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2540 Reddito dominicale € 36,86 Reddito agrario € 23,61

Dal 12/10/1999 al 19/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 552 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1290 Reddito dominicale € 18,72 Reddito agrario € 11,99
Dal 19/11/1999 al 09/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 564 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 2,05
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 564 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 2,05
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 564 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 2,05
Dal 20/12/2011 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 564 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 2,05

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1968 al 05/06/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 38 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 91237 Reddito dominicale € 42,41 Reddito agrario € 37,70
Dal 05/06/1975 al 16/12/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 164 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 73207 Reddito dominicale € 34,03 Reddito agrario € 30,25
Dal 16/12/1975 al 29/07/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 293 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 27600 Reddito dominicale € 12,83

		Reddito agrario € 11,40
Dal 29/07/1977 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 293 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 27600 Reddito dominicale € 12,83 Reddito agrario € 11,40
Dal 30/06/1984 al 27/02/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 27600 Reddito dominicale € 400,54 Reddito agrario € 256,58
Dal 27/02/1989 al 12/10/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 397 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10000 Reddito agrario € 145,12 Graffato 92,96
Dal 12/10/1999 al 09/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 553 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 20,17 Reddito agrario € 12,92
Dal 09/05/2000 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 553 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1390 Reddito dominicale € 20,17 Reddito agrario € 12,92
Dal 05/10/2004 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 1009 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 670 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 5,02
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 1009 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 670 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 5,02
Dal 20/12/2011 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 1009 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0670 Reddito dominicale € 12,66 Reddito agrario € 5,02

## DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

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
8	557				Seminativo	1	0355 mq	5,89 €	3,48 €	

#### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

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
8	558				Seminativo	1	0425 mq	7,05 €	4,17 €	

#### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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
8	559				Seminativo arborato	4	0080 mq	0,87 €	0,7 €	

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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
8	564				Seminativo	2	0220 mq	3,19 €	2,05 €	

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

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
8	1009				Seminativo irriguo	2	0670 mq	12,66 €	5,02 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

#### **BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

**PATTI**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in cattivo stato di conservazione. l'area risulta in parte pavimentata con cemento in pessime condizioni e vegetazione spontanea.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso le particelle n.75 e n.563 di altra proprietà. Non risultano servitù di passaggio.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso le part.lle n.75 e n.563 di altra proprietà e dalla part.lla n.557 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Non risultano servitù di passaggio.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso le particelle n.75,e n.563 e n.560 di altra proprietà. Non risultano servitù di passaggio.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso le particelle n.75,e n.563 di altra proprietà. Non risultano servitù di passaggio.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso le particelle n.75,e n.563 di altra proprietà e attraverso le particelle n.558 e n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano servitù di passaggio.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano

usi civici.

---

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici.

---

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Latina, che la scrivente ha provveduto a richiedere, non risultano usi civici.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.557 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC", parte "Edilizia Isolata Bassa - IB" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.

---

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.2558 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione parte "Edilizia Bassa continua - BC", parte "Edilizia Isolata Bassa - IB" e parte viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.

---

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità

comprensoriale è 1,0 mc./mq.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero anche se ingombro di materiale edile. Non risultano contratti di locazione in essere.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3017	1203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Patrizia Belli	30/11/2007	135.5555	3.920

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di Latina	21/12/2007	43239	22322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	21/12/2007	13566	
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3.017	1203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del Registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Patrizia Belli	30/11/2007	135.555	3.920
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di Latina	21/12/2007	43239	22322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	21/12/2007	16266			
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	00755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970			

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3017	1203

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Patrizia Belli	30/11/2007	135.555	3.920
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di Latina	21/12/2007	43239	22322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	21/12/2007	16266	
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970	

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3017	1203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio del Registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Patrizia Belli	30/11/2007	135.555	3.920
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di Latina	21/12/2007	43239	22322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	21/12/2007	16266	
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------

Dal 09/05/2000 al 05/10/2004	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3017	1203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Patrizia Belli	30/11/2007	135.555	3.920
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. di Latina	21/12/2007	43239	22322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	21/12/2000	13266	
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	<b>Trasferimento di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate	29/12/2011	17970	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGIO MONTELLO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:









"Edilizia Isolata Bassa - IB", parte "Edilizia Bassa Continua - BC" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto sono individuabili le tipologie edilizie BC4 e IB oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

#### **BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.559 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto è individuata la tipologia edilizia BC4. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

#### **BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103 BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.564 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Isolata Bassa - IB". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett.c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.1009 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Isolata Bassa - IB". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma trapezoidale, pianeggiante circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie pavimentato in asfalto privo di recinzione. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.563 del Foglio n.8 e n.75 di altra proprietà.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare ad "L", pianeggiante circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie pavimentato in asfalto privo di recinzione. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.563 del Foglio n.8 e n.75 di altra proprietà e dalla part.la n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente Liquidazione Giudiziale.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma trapezoidale, pianeggiante circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie, ricoperto parte con ghiaia e parte erba spontanea non vi sono opere che necessitano autorizzazioni. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.563, n.75 e n.560 di altra proprietà.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma irregolare, pianeggiante circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie, pavimentato in asfalto privo di recinzione. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.563, n.75 di altra proprietà.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Il terreno, di forma regolare, pianeggiante circondato da lotti di terreno è, per tutta la superficie, pavimentato in asfalto per tre lati privo di recinzione mentre sul lato nord presenta una serie di pali in cemento che posti sulla dividente di confine. Dalle indagini svolte dalla scrivente, presso gli uffici competenti, per le opere sopra descritte non esiste alcuna autorizzazione rilasciata dal Comune di Latina. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.563, n.75 di altra proprietà e attraverso le particelle n.558 e n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LATINA (LT) - STRADA MINTURNAE N. 103  
BORGO MONTELLO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.564 e n.1009 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante era al momento del sopralluogo incolto e ricoperto da erba spontanea ed in alcune parti da ghiaia. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 7970,00.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto del 30/11/2007 Pubblico ufficiale BELLI PATRIZIA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 135555 - COMPRAVENDITA; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3000/7970)

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 200/797)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 13283/79700)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1642/7970)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3000/7970)

## CONFINI

Il terreno, di forma regolare, confina a nord con la particella n.293 di altra proprietà, a est con la particella n. 1073 di altra proprietà, a sud con la particella n.558 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale, a sud con la part.lla n.1009 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della Liquidazione Giudiziale e con le particelle n.1010, n.554 e n.555 di altra proprietà mentre ad ovest confina con la particella n.1080 di altra proprietà. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7970,00 mq	7970,00 mq	1	7970,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7970,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7970,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/1967 al 09/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 293 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 27600 Reddito dominicale € 400,54 Reddito agrario € 256,57
Dal 09/12/1986 al 27/02/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 397 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 27600 Reddito dominicale € 400,12 Reddito agrario € 256,57
Dal 27/02/1989 al 12/10/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 397 Qualità Seminativo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 145,12 Reddito agrario € 92,96
Dal 12/10/1999 al 09/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 556 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7970 Reddito dominicale € 115,66 Reddito agrario € 74,09
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 556 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7970 Reddito dominicale € 115,66 Reddito agrario € 74,09
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 556 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7970 Reddito dominicale € 115,66 Reddito agrario € 74,09
Dal 20/12/2011 al 01/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 556 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7970 Reddito dominicale € 115,66 Reddito agrario € 74,09

## DATI CATASTALI

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
8	556				Seminativo	2	7970 mq	115,66 €	74,09 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene riportato sulla visura catastale risulta via Sterpara oggi Strada Minturnae, pertanto potrà essere aggiornato tramite la presentazione di variazione toponomastica.

## PRECISAZIONI

---

La scrivente ha esaminato gli atti del procedimento forniti dal Curatore Dott. Avv. Gianluca Porcelli e ha provveduto a fornire la copia dei seguenti atti: atto di Vendita Notaio Vincenzo Valente Sede Aprilia (LT) rep. n.68885 del 24/02/1992; Atto Trasferimento di Società del 09/05/2000 Pubblico ufficiale A. FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 3019; Atto di Permuta del 09/05/2000 Pubblico ufficiale ANTONIO FUCILLO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 3017; Atto TRASF. DI SOCIETA' NOTAIO FUCCILLO Sede SEZZE (LT) Repertorio n. 21671 del 20/12/2011 - (Allegato n.2)

## PATTI

---

Il lotto di terreno, al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2023, risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Il terreno oggetto della presente relazione non risulta inserito in un contesto condominiale sebbene l'accesso da via Minturnae avviene attraverso le particelle n.75,e n.563 di altra proprietà e attraverso le particelle n.564 e n.1009 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano servitù di passaggio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle indagini effettuate non sono state rilevate servitù dichiarate ne risultano usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.556 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. Da un confronto tra la planimetria catastale e le tavole di P.R.G. si evince che il lotto di terreno non è interessato da nessuna zona di rispetto stradale. 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. EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq. 20.000 - I.F. = 0.02 mc./mq. (Allegato n. )

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risulta libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2000 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Fuccillo	09/05/2000	3017	1203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Latina	26/05/2000	2339	
Dal 30/11/2007 al 20/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizia Belli	30/11/2007	135.555	3.920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.I. di latina	21/12/2007	43239	22322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	21/12/2007	16266	
Dal 20/12/2011 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Trasferimento di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Fuccillo	20/12/2011	21671	11755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.556 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. ) ) Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade in parte:

- tra i seguenti Beni paesaggistici (art.134 co.1 lett.a), b) e c) DLgs n. 42/2004 - art.22 L.R. 24/98) - Aree tutelate per legge art.134 co.1 lett.b) DLgs n.42/2004 art.142 co.1 - "Corsi D'Acqua pubblici - c059\_1214";
- in ambito classificato "Aree di Attenzione Idraulica" (art.9 e 27), di cui al progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato giusta deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n.17 del 04/04/2012.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 15/12/2023, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.556 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. Da un confronto tra la planimetria catastale e la tavola di P.R.G. si evince che il lotto non è interessato da nessuna zona di rispetto stradale. 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello, piano T

Porzione di capannone, situato a Borgo Montello con accesso indiretto dalla strada Minturnae al n°103, costituito da struttura in ferro con copertura a due falde, da due corpi di fabbrica adiacenti posti sul lato est destinati ad officina e deposito, sul lato ovest da un'area occupata da un impianto per la realizzazione di manufatti in cemento. La porzione di capannone oggetto della presente relazione è adiacente e comunicante con l'altra porzione di fabbricato di altra proprietà, costituita anch'essa da una struttura in ferro con i pilastri centrali in c.a. in comune quest'ultima risulta interclusa con unico accesso dalla porzione di capannone di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente liquidazione Giudiziale. La porzione di capannone oggetto di stima è posto a sud rispetto al fabbricato principale, privo di infissi e confinante con area libera di altra proprietà attraverso la quale si accede dalla strada Minturnae con passo carrabile protetto da cancello in ferro. L'immobile dista circa m. 700 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 175.144,20

Per la stima dell'immobile identificato con la prticella n.390 sub.4 è stato tenuto conto del valore dell'immobile, del terreno e delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare.

Il valore commerciale del bene 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, 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. Per la valutazione dell'immobile (accatastato nella categoria D/7) sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina , Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Capannoni tipici: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 325 - € 650. Per la stima al mq è stato preso il valore minimo corrispondente a € 325 al quale saranno applicati i seguenti coefficiente di correzione.

vetustà - per edifici da 50 a 60 anni - mediocri condizioni di manutenzioni è 0,71  
calcolando € 325,00 x 0,71 = € 230,75 arrotondato a € 231,00

Alla stima così calcolata bisognerà detrarre il costo (oblazione e costo di costruzione) per la regolarizzazione urbanistica del bene così calcolato:

- 1) conguaglio oblazione delle somme dovuta stimato in € 25,91;
- 2) pagamento dell'oblazione della superficie eccedente stimato allo stato in € 1.132,50;
- 3) pagamento degli oneri concessori che ammontano a € 29.317,07.

Spese tecniche per il completamento della pratica per il rilascio del titolo in sanatoria calcolate in circa di €1.500,00

Complessivamente calcolati in € 31.975,48.

Per le opere non autorizzate, realizzate nell'area dell'impianto produttivo, consistenti in manufatti di cemento armato a sostegno degli impianti e dei locali motori è stato stimato il costo € 5.000,00 per la loro demolizione comprensivo di trasporto dei materiali di risulta e spese tecniche.

La scrivente ha provveduto a richiedere un preventivo alla ditta "Fageco ecologia" di Latina per la rimozione e smaltimento delle lestre di cemento e fibre di amianto poste a copertura del capannone ed annessi. L'ammontare del costo dell'intervento è di € 22.350,00 non computato tra le somme in detrazione.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Lotto di terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso il lotto di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 di altra proprietà, il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il terreno si estende per mq 1287,00.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 157, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 142.857,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq
  - Indice di fabbricabilità:  $C_e = 1 \text{ mc/mq}$
  - Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista:  $V_{emq} \text{ €/mq}$
  - Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato:  $I_a = 20\%$
- Il valore complessivo dell'immobile sarà:  
 $VE_{tot} = SL \times C_e / 3,20$  (altezza virtuale)  $\times V_{emq}$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$$VL = (I_a \times VE_{tot}) / SL$$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di  $1 \text{ mc/mq}$ , per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGIO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per le tipologie edilizie BC2 e BC4 il valore corrispondente a € 1.750, per la tipologia edilizia IB il valore € 1.850 mentre per le aree non edificabili (verde e strade) il valore di € 1.600.

Pertanto:

$SL = 1287 \text{ mq}$  di cui

Superficie ricadente nella tipologia edilizia:  $BC4 + BC2 = 358 \text{ mq}$ ;  $IB = 710 \text{ mq}$

Superficie non edificabile: verde + strade =  $218 \text{ mq}$

$C_e = 1 \text{ mc/mq}$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$BC2 \text{ e } BC4 \text{ } VE_{tot} = 358 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.750 \text{ mq} = € 195.973,82$

$IB \text{ } VE_{tot} = 710 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.850 \text{ mq} = € 410.612,90$

$\text{Non edif. } VE_{tot} = 218 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.600 \text{ mq} = € 109.199,27$

$VE_{tot} € 715.785,99$

$VL = (0,20 \times € 715.785,99) / 1287 \text{ mq} = € 111,23$  arrotondato a € 111,00

**Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 50,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 159, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.300,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità: Ce = 1 mc/mq

- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista: Vemq €/mq

- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: Ia = 20%

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$VE_{tot} = SL \times Ce / 3,20$  (altezza virtuale)  $\times Vemq$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$VL = (Ia \times VE_{tot}) / SL$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di 1 mc/mq, per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizi BC4 il valore corrispondente a € 1.750 mentre per le aree non edificabili (verde e strade) il valore di € 1.600

Pertanto:

SL = 50 mq di cui

Superficie ricadente nella tipologia edilizia: BC4 = 33

Superficie non edificabile: verde + strade = 17 mq

Ce = 1 mc/mq

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

BC4  $VE_{tot} = 33 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.750 \text{ mq} = € 18.229,17$

Non edif.  $VE_{tot} = 17 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.600 \text{ mq} = € 8.333,33$

VEtot € 26.562,50

VL = (0,20 x € 26.562,50)/50 mq = € 106,25 arrotondato a € 106,00

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello  
Trattasi di terreno di forma regolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Arboreo di Classe 4, sul lato est è delimitato da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 459,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 160, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 50.490,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità: Ce = 1 mc/mq

- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista: Vemq €/mq

- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: Ia = 20%

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$VE_{tot} = SL \times Ce / 3,20$  (altezza virtuale)  $\times Vemq$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$VL = (Ia \times VE_{tot}) / SL$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di 1 mc/mq, per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di

Latina , Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 – Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizia BC4 il valore corrispondente a € 1.750, per la tipologia edilizia IB il valore € 1.850 mentre per le aree non edificabili (verde e strade) il valore di € 1.600

Pertanto

SL = 459 mq di cui

Superficie ricadente nella tipologia edilizia: BC4 = 23 mq; IB = 273 mq

Superficie non edificabile: verde + strade = 164 mq

Ce = 1 mc/mq

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

BC4 VEtot = 23 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.750mq = € 12.353,13

IB VEtot = 273 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.850mq = € 157.753,01

Non edif. VEtot = 164 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.600mq = € 81.770,67

VEtot € 251.876,81

VL = (0,20 x € 251.876,81)/459 mq = € 109,75,31 arrotondato a € 110,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello, piano T	758,20 mq	231,00 €/mq	€ 175.144,20	100,00%	€ 175.144,20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	1287,00 mq	111,00 €/mq	€ 142.857,00	100,00%	€ 142.857,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	50,00 mq	106,00 €/mq	€ 5.300,00	100,00%	€ 5.300,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	459,00 mq	110,00 €/mq	€ 50.490,00	100,00%	€ 50.490,00
				Valore di stima:	€ 373.791,20

Valore di stima: € 373.791,20

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	31949,57	€
Demolizione opere abusive	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 336.841,63**

Per il deprezzamento relativo al bene n°1 (fabbricato industriale) sono stati calcolati i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene consistenti in:

1) pagamento dell'oblazione della superficie eccedente stimato allo stato in € 1.132,50;

2) pagamento degli oneri concessori che ammontano a € 29.317,07;

Spese tecniche per il completamento della pratica per il rilascio del titolo in sanatoria calcolate in circa di €1.500,00;

3) demolizione opere abusive nell'area dell'impianto produttivo relativo al bene n°1 per complessivi € 5.000,00.

La scrivente ha provveduto a richiedere un preventivo alla ditta "Fageco ecologia" di Latina per la rimozione e smaltimento delle lestre di cemento e fibre di amianto poste a copertura del capannone ed annessi (bene n°1). L'ammontare del costo dell'intervento è di € 22.350,00 non computato tra le somme in detrazione.

## LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 355,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 557, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 46.818,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere

rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità:  $C_e = 1 \text{ mc/mq}$

- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista:  $V_{emq} \text{ €/mq}$

- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato:  $I_a = 20\%$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$VE_{tot} = SL \times C_e / 3,20$  (altezza virtuale)  $\times V_{emq}$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$VL = (I_a \times VE_{tot}) / SL$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di 1 mc/mq, per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizia BC4 il valore corrispondente a € 1.750 mentre per le aree non edificabili (verde e strade) il valore di € 1.600

Pertanto:

$SL = 355 \text{ mq}$  di cui

Superficie ricadente nella tipologia edilizia:  $BC4 = 65 \text{ mq}$

Superficie non edificabile: verde + strade =  $290 \text{ mq}$

$C_e = 1 \text{ mc/mq}$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$BC4 \text{ } VE_{tot} = 65 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.750 \text{ mq} = € 35.786,29$

Non edif.  $VE_{tot} = 290 \text{ mq} \times 1/3,20$  (altezza virtuale)  $\times € 1.600 \text{ mq} = € 144.781,11$

$VE_{tot} € 180.567,40$

$VL = (0,20 \times € 180.567,40) / 355 \text{ mq} = € 101,73$  arrotondato a € 102,00

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma irregolare ad "L", pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la prticella n.557 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di

Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 425,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 558, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 46.750,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità:  $Ce = 1 \text{ mc./mq}$

- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista:  $Vemq \text{ €/mq}$

- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato:  $Ia = 20\%$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$VE_{tot} = SL \times Ce / 3,20 \text{ (altezza virtuale)} \times Vemq$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$VL = (Ia \times VE_{tot}) / SL$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di 1 mc./mq, per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizia BC4 il valore corrispondente a € 1.750, per la tipologia edilizia IB il valore € 1.850 mentre per le aree non edificabili (verde e strade) il valore di € 1.600

Pertanto:

$SL = 425 \text{ mq}$  di cui

Superficie ricadente nella tipologia edilizia:  $BC4 = 29 \text{ mq}$ ;  $IB = 279 \text{ mq}$

Superficie non edificabile: verde + strade = 117 mq

Ce = 1 mc/mq

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

BC4 VEtot = 29 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.750mq = € 8.052,85

IB VEtot = 279 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.850mq = € 161.527,05

Non edif. VEtot = 117 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.600mq = € 58.535,88

VEtot € 235.665,33

VL = (0,20 x € 235.665,35)/425 mq = € 110,90 arrotondato a € 111,00

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello  
Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la prticella n.560 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 80,00.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 559, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 8.720,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità: Ce = 1 mc/mq

- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista: Vemq €/mq

- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: Ia = 20%

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

VEtot = SL x Ce/3,20 (altezza virtuale) x Vemq

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

VL = (Ia x VEtot) / SL

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà

determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di 1 mc/mq, per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizia BC4 il valore corrispondente a € 1.750.

Pertanto:

Particella 559

SL = 80,00 mq di cui

Superficie ricadente nella tipologia edilizia: BC4 = 80

Ce = 1 mc/mq

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

BC4 V<sub>Etot</sub> = 80 mq x 1/3,20 (altezza virtuale) x € 1.750mq = € 43.750,00

VL = (0,20 x € 43.750,00) / 80,00 mq = € 109,38 arrotondato a € 109,00

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma irregolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 220,00.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 564, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 25.520,00

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbriabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq

- Indice di fabbricabilità:  $C_e = 1 \text{ mc/mq}$
- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista:  $V_{emq} \text{ €/mq}$
- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato:  $I_a = 20\%$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$$V_{Etot} = SL \times C_e / 3,20 \text{ (altezza virtuale)} \times V_{emq}$$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$$V_L = (I_a \times V_{Etot}) / SL$$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di  $1 \text{ mc/mq}$ , per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizia IB il valore € 1.850.

Pertanto:

$$SL = 220 \text{ mq di cui}$$

$$\text{Superficie ricadente nella tipologia edilizia: } IB = 220$$

$$C_e = 1 \text{ mc/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$$IB \ V_{Etot} = 220 \text{ mq} \times 1/3,20 \text{ (altezza virtuale)} \times € 1.850 \text{mq} = € 127.187,50$$

$$V_L = (0,20 \times € 127.187,50) / 220 \text{ mq} = € 115,63 \text{ arrotondato a } € 116,00$$

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.558 e n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Irriguo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 670,00. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 1009, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 77.720,00 La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: - valore di mercato; - valore di trasformazione; - valore complementare. La sottoscritta ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno. Il valore commerciale dei beni è stato determinato quindi sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, 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. Nella valutazione di un terreno edificabile è stata presa in considerazione la porzione di area edificabile in rapporto alla superficie del singolo terreno, ai vincoli naturali e alle regole urbanistiche che devono essere rispettate.

Per determinare la superficie edificabile, utile ad individuare il valore di un terreno edificabile, è stato considerato l'Indice di Fabbricabilità comprensoriale che secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II - Borgo Montello) è 1,0 mc./mq.

Tenendo conto di quanto esposto fino ad ora, è stato applicato il seguente calcolo:

- Superficie del Lotto (SL) mq
  - Indice di fabbricabilità: Ce = 1 mc/mq
  - Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito prendendo in considerazione i valori OMI e la tipologia edilizia prevista: Vemq €/mq
  - Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: Ia = 20%
- Il valore complessivo dell'immobile sarà:  
 $VE_{tot} = SL \times Ce / 3,20$  (altezza virtuale)  $\times Vemq$

Di conseguenza, il valore del terreno edificabile per metro quadro sarà pari a:

$$VL = (Ia \times VE_{tot}) / SL$$

Il valore così ottenuto è stato comunque confrontato con i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe verificandone dunque la congruità.

Le aree interessate da viabilità e verde sono soggette ad esproprio il cui valore verrà determinato dall'Amministrazione comunale. A parere della scrivente poiché dette aree pur soggette ad esproprio concorrono alla volumetria comprensoriale con l'indice di 1 mc/mq, per una valutazione si ritiene applicabile il medesimo metodo sopra esposto.

Per la valutazione degli immobili adibiti ad abitazione sono stati presi i valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti da rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2023 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina, Comune di Latina, per la fascia Suburbana dove sono allocati gli immobili in oggetto, da cui deriva il seguente valore di mercato: Abitazioni civili: fascia Suburbana/BORGO MONTELLO - Microzona catastale n.0 - Codice di Zona: E10- Stato conservativo ottimo - stabilendo pertanto che il parametro più significativo è quello relativo al mq lordo di superficie e, considerando il valore di mercato compreso tra € 1.600 - € 1.900. Per la stima al mq sono stati presi i seguenti valori; per la tipologia edilizia IB il valore € 1.850.

Pertanto:

$$SL = 670 \text{ mq di cui}$$

$$\text{Superficie ricadente nella tipologia edilizia: } IB = 670 \text{ mq}$$

$$Ce = 1 \text{ mc/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile sarà:

$$IB \text{ } VE_{tot} = 670 \text{ mq} \times 1 / 3,20 \text{ (altezza virtuale)} \times € 1.850 \text{ mq} = € 387.343,75$$

$$VL = (0,20 \times € 387.343,75) / 670 \text{ mq} = € 115,63 \text{ arrotondato a } € 116,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103	459,00 mq	102,00 €/mq	€ 46.818,00	100,00%	€ 46.818,00

Borgo Montello					
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	425,00 mq	110,00 €/mq	€ 46.750,00	100,00%	€ 46.750,00
<b>Bene N° 7</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	80,00 mq	109,00 €/mq	€ 8.720,00	100,00%	€ 8.720,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	220,00 mq	116,00 €/mq	€ 25.520,00	100,00%	€ 25.520,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno edificabile Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	670,00 mq	116,00 €/mq	€ 77.720,00	100,00%	€ 77.720,00
				Valore di stima:	€ 205.528,00

Valore di stima: € 205.528,00

**Valore finale di stima: € 205.528,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello  
Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.564 e n.1009 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante era al momento del sopralluogo incolto e ricoperto da erba spontanea ed in alcune parti da ghiaia. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 7970,00.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 556, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3000/7970)  
Valore di stima del bene: € 12.749,61  
Per il criterio di stima è stato preso in considerazione il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" della Provincia di Latina del 2023 (rilevazioni 2022). 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 la qualità "seminativo" 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.

"seminativo" (per 7.970 mq)

$k1$  = parametro fertilità discreta 0,90;  $K2$  = parametro giacitura pianeggiante 1;  $K3$  = parametro accesso insufficiente 0,95;  $K4$  = parametro forma regolare 1;  $K5$  = parametro ubicazione normale 0,95;  $K6$ =parametro Ampiezza grande 0,975;

$V \text{ fondo} = 31.000 * 0,90 * 1 * 0,95 * 1 * 0,95 * 0,975 = 24.785,42 \text{ €/ha}$  che equivale a 2,48 €/mq arrotondato a 2,50 €/mq

Tale valore comprende la stima considerando il soprassuolo.

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 6,00 €/mq, mediando tra i dati forniti "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" sopra descritti.

Il valore unitario è stato così determinato in 4,25 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello	7970,00 mq	4,25 €/mq	€ 33.872,50	37,64%	€ 12.749,61
				Valore di stima:	€ 12.749,61

Valore di stima: € 12.749,61

**Valore finale di stima: € 12.749,61**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 22/01/2024

Il C.T.U.  
Arch. Gibbini Alessandra

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Notaio Valente - Notaio Fuccillo - Notaio Belli
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo grafico (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ N° 6 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/11/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Modello domanda di permesso in sanatoria
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - P.P.E. Borgo Montello e NTA
- ✓ N° 11 Altri allegati - P.T.P.R.\_Tav. A e Tav. B\_NTA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello, piano T  
Porzione di capannone, situato a Borgo Montello con accesso indiretto dalla strada Minturnae al n°103, costituito da struttura in ferro con copertura a due falde, da due corpi di fabbrica adiacenti posti sul lato est destinati ad officina e deposito, sul lato ovest da un'area occupata da un impianto per la realizzazione di manufatti in cemento. La porzione di capannone oggetto della presente relazione è adiacente e comunicante con l'altra porzione di fabbricato di altra proprietà, costituita anch'essa da una struttura in ferro con i pilastri centrali in c.a. in comune quest'ultima risulta interclusa con unico accesso dalla porzione di capannone di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente liquidazione Giudiziale. La porzione di capannone oggetto di stima è posto a sud rispetto al fabbricato principale, privo di infissi e confinante con area libera di altra proprietà attraverso la quale si accede dalla strada Minturnae con passo carrabile protetto da cancello in ferro. L'immobile dista circa m. 700 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.390 sub. n.4 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC4". (Allegato n.10) Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq. Secondo le NTA dei Borghi per l'edilizia per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate". L'immobile ricade in area di applicazione dell'art.4 della Legge Regionale 7/2017 "Rigenerazione Urbana" di cui alla Del.C.C. n.50/2021 del 13/07/2021. (Allegato n.11)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello  
Lotto di terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso il lotto di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 di altra proprietà, il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il terreno si estende per mq 1287,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 157, 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della

presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.157 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia isolata Bassa - IB", "Edilizia Bassa continua - BC" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto sono individuabili le tipologie edilizie BC2, BC4 e IB oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per l'edilizia BC2 è prevista un'altezza massima di m.13,75 (3 piani più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada e dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici mentre al piano interrato cantine ed impianti. Per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate". (Allegato n.9, n.10 e n.11)

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 50,00.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 159, 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.159 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC" e "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto è stata individuata la tipologia edilizia BC4 oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per l'edilizia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici:

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate". (Allegato n.9, n.10 e n.11)

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma regolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Arboreo di Classe 4, sul lato est è delimitato da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 459,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 160, Qualità Seminativo arborato 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.160 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione in parte "Edilizia Bassa continua - BC" parte "Edilizia Isolata Bassa" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto sono individuabili le tipologie edilizie BC4 e IB oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

**Prezzo base d'asta: € 336.841,63**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 355,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 557, 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.557 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione parte "Edilizia Bassa continua - BC" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto è individuabile la tipologia edilizia BC4 oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma irregolare ad "L", pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la prticella n.557 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 425,00. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 558, 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.558 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione parte "Edilizia Isolata Bassa - IB", parte "Edilizia Bassa Continua - BC" e parte "Viabilità". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto sono individuabili le tipologie edilizie BC4 e IB oltre che aree per la viabilità e verde pubblico. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da

costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la particella n.560 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 80,00. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 559, Qualità Seminativo arborato 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 19/01/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.559 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Bassa continua - BC". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Da un confronto tra la planimetria catastale e la Tav. n.4bis "Lottizzazione delle aree fabbricabili" di P.P.E. di Borgo Montello risulta che all'interno del lotto è individuata la tipologia edilizia BC4. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia BC4 è prevista un'altezza massima di m.10,50 (2 piani più piano terra) una distanza minima di m.5,00 dai confini su strada, m.7,00 dai confini interni e m.5,00 dai confini laterali, distacchi tra fabbricati m.18,00, al p.t. sono previsti negozi/uffici/portici mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma irregolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 220,00. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 564, 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.564 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n.157, con destinazione "Edilizia Isolata Bassa - IB". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett.c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è

possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.558 e n.564 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Irriguo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 670,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1009, Qualità Seminativo irriguo 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 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.1009 del Comune di Latina, ricade all'interno del P.P.E. di Borgo Montello, approvato in data 09/12/1987 con deliberazione di Consiglio Comunale, con destinazione "Edilizia Isolata Bassa - IB". Secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Latina (Zona "Q" Espansione - Tabella II) l'Indice di fabbricabilità comprensoriale è 1,0 mc./mq.. Secondo le NTA dei Borghi per la tipologia IB (Edilizia Isolata Bassa) è prevista un'altezza massima di m.7,50 (1 piano più piano terra) una distanza minima di m.7,5 dai confini su strada, m.5,00 dai confini interni e laterali, distacchi tra fabbricati m.10,00, al p.t. è previsto piano rialzato con abitazioni mentre al piano interrato cantine, impianti ed autorimesse. Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 co. 1, lett. c) DLgs n. 42/2004 - "Aree Urbanizzate".

**Prezzo base d'asta: € 205.528,00**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.564 e n.1009 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante era al momento del sopralluogo incolto e ricoperto da erba spontanea ed in alcune parti da ghiaia. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 7970,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 556, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3000/7970) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Latina il 19/01/2024 Protocollo N.0010622/2024, il terreno oggetto della presente relazione, identificato al foglio n.8 particella n.556 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. ) ) Secondo il P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 il terreno oggetto della presente relazione ricade in parte: •tra i seguenti Beni paesaggistici (art.134 co.1 lett.a, b) e c) DLgs n. 42/2004 - art.22 L.R. 24/98) - Aree tutelate per legge art.134 co.1 lett.b) DLgs n.42/2004 art.142 co.1 - "Corsi D'Acqua pubblici -c059\_1214"; •in ambito classificato "Aree di Attenzione Idraulica" (art.9 e 27), di cui al progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, approvato giusta deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n.17 del 04/04/2012.

**Prezzo base d'asta: € 12.749,61**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 29/2023

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.841,63

<b>Bene N° 1 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 390, Sub. 4, Zc. 2, Categoria D7	<b>Superficie</b>	758,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione. In particolare la struttura portante in ferro e cemento della porzione di capannone risulta in buono stato mentre le lastre di copertura dell'edificio principale e dei due corpi di fabbrica adiacenti, realizzate principalmente in fibrocemento di amianto con alcune parti in lamiera, sono in pessimo stato di conservazione. Per la parte di copertura realizzata con lastre in fibrocemento di amianto sarà necessaria una precisa e dettagliata procedura di rimozione, da eseguirsi esclusivamente da aziende autorizzate e iscritte alla speciale sezione dell'albo dei gestori di rifiuti. La scrivente ha provveduto a fornire il preventivo per i costi di tutta la procedura di smaltimento. La struttura portante dei manufatti adiacenti alla porzione di capannone, oggetto della presente relazione, realizzata in parte in c.a. (parete verso il terrapieno) e parte in blocchetti di tufo privi di intonaco si presentano in discreto stato di conservazione. Sul lato ovest del capannone principale è stata realizzata una struttura in c.a. e ferro a sostegno dell'impianto di stoccaggio e lavorazione manufatti in c.a. che è in alcuni punti ammalorata. (Allegato n.3 e n.4)		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di capannone, situato a Borgo Montello con accesso indiretto dalla strada Minturnae al n°103, costituito da struttura in ferro con copertura a due falde, da due corpi di fabbrica adiacenti posti sul lato est destinati ad officina e deposito, sul lato ovest da un'area occupata da un impianto per la realizzazione di manufatti in cemento. La porzione di capannone oggetto della presente relazione è adiacente e comunicante con l'altra porzione di fabbricato di altra proprietà, costituita anch'essa da una struttura in ferro con i pilastri centrali in c.a. in comune quest'ultima risulta interclusa con unico accesso dalla porzione di capannone di proprietà della Società **** Omissis **** soggetto della presente liquidazione Giudiziale. La porzione di capannone oggetto di stima è posto a sud rispetto al fabbricato principale, privo di infissi e confinante con area libera di altra proprietà attraverso la quale si accede dalla strada Minturnae con passo carrabile protetto da cancello in ferro. L'immobile dista circa m. 700 dalla strada S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 157, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1287,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.		

<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno, di forma irregolare, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso il lotto di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 di altra proprietà, il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il terreno si estende per mq 1287,00.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 159, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 2, sul lato est è delimitato parzialmente da un muro di confine realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. Il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 50,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 160, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	459,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma regolare circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il lotto di terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla Strada Minturnae, tuttavia è possibile accedere attraverso il lotto identificato con la particella n.157 del Foglio n.8 della stessa proprietà e attraverso la particella n.75 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Arboreo di Classe 4, sul lato est è delimitato da un muro di confine		

	realizzato in parte in cemento e blocchetti di tufo e elementi metallici. il bene dista circa m. 700 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 459,00.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 205.528,00

<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 557, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	459,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in cattivo stato di conservazione. l'area risulta in parte pavimentata con cemento in pessime condizioni e vegetazione spontanea.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno in parte liberi da costruzioni ed in parte occupati da edifici residenziali e da capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 355,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 6 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 558, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	425,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma irregolare ad "L", pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la particella n.557 di proprietà della Società **** Omissis **** soggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 425,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
---	----

<b>Bene N° 7 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 559, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	80,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni e da lotto con capannone industriale. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dal lotto identificato con la prticella n.560 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 1. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 80,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Bene N° 8 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 564, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	220,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma irregolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 220,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 9 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1009,	<b>Superficie</b>	670,00 mq

	Qualità Seminativo irriguo		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.558 e n.564 di proprietà della Società **** Omissis **** soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante è interamente asfaltato, sebbene dalla visura estratta dalla banca dati del Catasto terreni risulta come Qualità Seminativo Irriguo di Classe 2. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 670,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3

Bene N° 10 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - strada Minturnae n. 103 Borgo Montello		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3000/7970
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 556, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	7970,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, oggetto della presente relazione, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di forma regolare, pianeggiante, circondato da lotti di terreno liberi da costruzioni. Il terreno è intercluso e non ha accesso diretto dalla strada Minturnae, tuttavia è possibile accedervi attraverso i lotti di terreno identificato al Foglio n.8 particella n.75 e particella n.563 di altra proprietà e dalle particelle n.564 e n.1009 di proprietà della Società **** Omissis **** soggetto della liquidazione Giudiziale. Il terreno pianeggiante era al momento del sopralluogo incolto e ricoperto da erba spontanea ed in alcune parti da ghiaia. Il bene dista circa m. 800 dalla S.S. 148 strada statale che collega Roma a Terracina (LT). Il terreno si estende per mq 7970,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

