TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

RG. n° 6882/2018

Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli

---

1 – PREMESSA

In data 07/07/2021 il Giudice Dott.ssa Lulli Alessandra ha conferito alla sottoscritta Arch. Elvira Reatini, domiciliata in Castelforte (LT), Via Santa Maria In Pensulis, n. 23, l'incarico di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento civile R.G. n. 6882/2018.

Il Giudice ha assegnato al C.T.U. i seguenti quesiti:

"Previo esame degli atti prodotti dalle parti e verifica della regolarità dei documenti, nonché ove necessario, accesso sui luoghi:

- 1) Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto del presente giudizio e meglio descritti nel provvedimento del 25.02.2021;
- 2) Riepiloghi i titoli di provenienza e le quote in comproprietà;
- 3) Determini l'attuale valore di mercato del compendio immobiliare (sia dell'intero che delle singole quote oggetto di pignoramento), esponendo analiticamente i criteri di stima;
- 4) Dica se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

- 5) In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.

Il presente giudizio ha ad oggetto i seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Statale 148 Pontina Km. 82 Loc. Borgo San Donato, piano 1-2, censito al N.C.E.U. Foglio 9, particella 234 sub 6, Cat. A/2;
- Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Statale 148 Pontina Km. 82 Loc. Borgo San Donato, piano 1-2, censito al N.C.E.U. Foglio 9, particella 234 sub 7, Cat. A/2;
- Locale Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3, censito al N.C.E.U. Foglio 116, particella 643 sub 16, Cat. C/2;
- Lastrico solare ubicato a Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3 censito al N.C.E.U. Foglio 116, particella 643 sub 17, Cat. L;
- Lastrico solare ubicato a Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3 censito al N.C.E.U. Foglio 116, particella 643 sub 18, Cat. L;
- Locale Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3 censito al N.C.E.U. Foglio 116, particella 643 sub 19, Cat. C/2;
- Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino, censito al N.C.T. Foglio 190, particella 64;
- Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino censito al N.C.T.. Foglio 190, particella 114;
- Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino censito al N.C.T. Foglio 190, particella 105;
- Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino censito al N.C.T. Foglio 190, particella 107.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, in data 02 marzo 2022 alle ore 10,00, a seguito di vari avvisi e dopo il provvedimento del Giudice del 05/01/2022, il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa. In tale sede il C.T.U. redigeva apposito verbale (vedi Appendice A), procedeva al rilievo fotografico (vedi appendice B), procedeva alla verifica dei luoghi ed al rilievo planimetrico degli appartamenti siti in Sabaudia, Strada Statale 148 km 82,00, censiti al N.C.E.U. al foglio 9, part.lla 234 sub 6 e 7, cat. A/2.

3 - RISPOSTA AL PRIMO E SECONDO QUESITO

- Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto del presente giudizio e meglio descritti nel provvedimento del 25.02.2021.
- Riepiloghi i titoli di provenienza e le quote in comproprietà;

*****

- APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA STATALE 148 PONTINA KM. 82 LOC. BORGO SAN DONATO, PIANO 1-2, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 9, PARTICELLA 234 SUB 6, CAT. A/2

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi un appartamento posto al Piano Primo e Secondo di un edificio per civili abitazioni sito in zona periferica del Comune di Sabaudia, con accesso dalla Strada Statale 148 Pontina Km. 82 (vedi Foto 1, 2, 3, 4, 5 in Appendice B). L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, quattro camere da letto e quattro bagni, più due balconi a livello posti al piano secondo ed un balcone a livello posto al piano primo. Lo stato attuale dell'immobile è risultato difforme dalla planimetria catastale agli atti, per cui il CTU ha provveduto ad eseguire il rilievo planimetrico dell'intero immobile (vedi Allegato 1 e 2, planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto). L'unità immobiliare è ubicata in un edificio su tre piani fuori terra ed un seminterrato con struttura in c.a. e copertura a falde inclinate. Le pareti esterne dell'anzidetto edificio risultano intonacate e tinteggiate. Le rifiniture interne dell'appartamento sono le seguenti: finestre esterne in alluminio ed in legno e parti oscuranti costituite da persiane in alluminio ed in legno, porte interne in legno tamburato, portone di ingresso blindato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

ed in legno. I pavimenti degli ambienti interni sono in monocottura. Le pareti interne, come i soffitti, risultano intonacate e tinteggiate. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico, di riscaldamento, fognario, citofonico ed elettrico.

L'appartamento confina con affaccio sulla corte particella 234 sub 1 e con l'appartamento sub 7.

L'unità immobiliare è censita attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al Foglio 9 Particella 234 Subalterno 6 ed è intestata a [redacted] per (vedi Allegato 3, Visura Catastale). La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa mq. 170,00, quella dei balconi è pari a circa mq 51,77. La superficie convenzionale complessiva, comprensiva della superficie dei balconi è pari a circa mq 191,67.

L'appartamento di che trattasi è risultato occupato dalla Sig.ra [redacted] in qualità di comproprietaria per 1/4 del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	178,73 mq	1,00	178,73 mq	2,70 m	1-2
Balconi	51,77 mq	51,77 mq	0,25	12,94 mq	0,00 m	1-2
			Totale superficie convenzionale:	**191,67 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**191,67 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	234	6		A2	1	8 vani	189 mq mq	516,46 €	1-2	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		09/06/1992	80	358
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	11/06/1996	10259	7302
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA STATALE 148 PONTINA KM. 82 LOC. BORGO SAN DONATO, PIANO 1-2, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 9, PARTICELLA 234 SUB 7, CAT. A/2

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi un appartamento posto al Piano Primo e Secondo di un edificio per civili abitazioni sito in zona periferica del Comune di Sabaudia, con accesso dalla Strada Statale 148 Pontina Km. 82 (vedi Foto 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 in Appendice B). L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, quattro camere da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

letto e tre bagni, un ripostiglio, più due balconi a livello posti al piano secondo ed un balcone a livello posto al piano primo. Lo stato attuale dell'immobile è risultato difforme dalla planimetria catastale agli atti, per cui il CTU ha provveduto ad eseguire il rilievo planimetrico dell'intero immobile (vedi Allegato 4 e 5, planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto). L'unità immobiliare è ubicata in un edificio su tre piani fuori terra ed un seminterrato con struttura in c.a. e copertura a falde inclinate. Le pareti esterne dell'anzidetto edificio risultano intonacate e tinteggiate. Le rifiniture interne dell'appartamento sono le seguenti: finestre esterne in alluminio con taglio termico e parti oscuranti costituite da persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato, portone di ingresso blindato ed in legno. I pavimenti degli ambienti interni sono in monocottura e parquet. Le pareti interne, come i soffitti, risultano intonacate e tinteggiate. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico, di riscaldamento, fognario, citofonico ed elettrico.

L'appartamento confina con affaccio sulla corte particella 234 sub 1 e con l'appartamento sub 6.

L'unità immobiliare è censita attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al Foglio 9 Particella 234 Subalterno 7 ed è intestata a [redacted] (vedi Allegato 6, visura catastale). La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa mq. 170,00, quella dei balconi è pari a circa mq 55,27. La superficie convenzionale complessiva, comprensiva della superficie dei balconi è pari a circa mq 198,66.

L'appartamento di che trattasi è risultato occupato dal Sig. [redacted] in qualità di comproprietario per 1/4 del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	184,84 mq	1,00	184,84 mq	2,70 m	1-2
Balconi	55,27 mq	55,27 mq	0,25	13,82 mq	0,00 m	1-2
			Totale superficie convenzionale:	**198,66 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**198,66 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	234	7		A2	1	7 vani	162 mq mq	451,9 €	1-2	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		09/06/1992	80	358
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	11/06/1996	10259	7302
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- LOCALE DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 16, CAT. C/2

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi un locale deposito adibito a mini appartamento posto al Piano Terzo di un edificio per civili abitazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

sito in zona centrale del Comune di Sabaudia, con accesso da Via Portogallo n. 2. Il bene è composto da un vano più un bagno ed un terrazzo a livello (vedi Foto 17, 18, 19 in Appendice B). Il bene è ubicato in un edificio su quattro piani fuori terra ed un seminterrato con struttura in c.a. e copertura piana. Le pareti esterne dell'anzidetto edificio risultano intonacate e tinteggiate. Le rifiniture interne del locale sono le seguenti: finestre e porte in legno, pavimento in ceramica di tipo economico. Le pareti interne, come i soffitti, risultano intonacate e tinteggiate. Il bagno è accessoriato con lavabo, wc, bidet e doccia. Il bene è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico. Il bene confina con vano scala sub 1 e con lastrico solare sub 17.

L'unità immobiliare è censita attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al Foglio 116 Particella 643 Subalterno 16 ed è intestata a [redacted] (vedi Allegato 7 e 8, planimetria e visura catastale). La superficie calpestabile del locale è pari a circa mq. 22,62, quella del terrazzo è pari a circa mq 42,00. La superficie convenzionale complessiva, comprensiva della superficie dei balconi e dell'incidenza condominiale è pari a circa mq 39,34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,62 mq	28,35 mq	1,00	28,35 mq	2,18 m	3
Terrazza	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				**38,85 mq**		
Incidenza condominiale:				**1,27**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**39,34 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	643	16		C2	1	25 mq	32 mq mq	78,76 €	3	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e9c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		09/06/1992	80	358
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	11/06/1996	10259	7302
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- LASTRICO SOLARE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 17, CAT. L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi un lastrico solare posto al Piano Terzo di un edificio per civili abitazioni sito in zona centrale del Comune di Sabaudia, con accesso da Via Portogallo n. 2 Il bene è parte della copertura piana di un edificio composto di quattro piani fuori terra ed un seminterrato con struttura in c.a. Lo stesso è pavimentato con piastrelle in marmo ed è provvisto di una balaustra in muratura (vedi Foto 20 in Appendice B). Il bene confina con vano scala sub 1, con locale deposito sub 16 e con lastrico solare sub 18.

Il bene è censito attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al Foglio 116 Particella 643 Subalterno 17 ed è intestata a [redacted] per [redacted] vedi Allegato 9 e 10, planimetria e visura catastale). La superficie calpestabile del lastrico è pari a circa mq 64,45. La superficie convenzionale complessiva, comprensiva dell'incidenza condominiale è pari a circa mq 64,94.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	64,45 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**64,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,76**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,94 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	643	17		L					3	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		09/06/1992	80	358
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	11/06/1996	10259	7302
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- LASTRICO SOLARE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 18, CAT. L

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi un lastrico solare posto al Piano Terzo di un edificio per civili abitazioni sito in zona centrale del Comune di Sabaudia, con accesso da Via Portogallo n. 2 (vedi Foto 21 in Appendice B). Il bene è parte della copertura piana di un edificio composto di quattro piani fuori terra ed un seminterrato con struttura in c.a. Lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

stesso è pavimentato con piastrelle in marmo ed è provvisto di una balaustra in muratura.

Il bene confina con vano scala sub 1, con locale deposito sub 19 e con lastrico solare sub 17.

Il bene è censito attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al Foglio 116 Particella 643 Subalterno 18 ed è intestata a [redacted] per [redacted] vedi Allegato 11 e 12, planimetria e visura catastale). La superficie calpestabile del lastrico è pari a circa mq 64,45. La superficie convenzionale complessiva, comprensiva dell'incidenza condominiale è pari a circa mq 64,94.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	64,45 mq	64,45 mq	1,00	64,45 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**64,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,76**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,94 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	643	18		L					3	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

- [redacted]
- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		09/06/1992	80	358
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	11/06/1996	10259	7302
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- LOCALE DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 19, CAT. C/2

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi un locale deposito adibito a mini appartamento posto al Piano Terzo di un edificio per civili abitazioni sito in zona centrale del Comune di Sabaudia, con accesso da Via Portogallo n. 2. Il bene è composto da un vano più un bagno ed un terrazzo a livello (vedi Foto 22, 23, 24, 25 in Appendice B). Il bene è ubicato in un edificio su quattro piani fuori terra ed un seminterrato con struttura in c.a. e copertura piana. Le pareti esterne dell'anzidetto edificio risultano intonacate e tinteggiate. Le rifiniture interne del locale sono le seguenti: finestre e porte in legno, pavimento in ceramica di tipo economico. Le pareti interne, come i soffitti, risultano intonacate e tinteggiate. Il bagno è accessoriato con lavabo, wc, bidet e doccia. Il bene è dotato di impianto idrico, fognario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

ed elettrico. Il bene confina con vano scala sub 1 e con lastrico solare sub 18.

L'unità immobiliare è censita attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al Foglio 116 Particella 643 Subalterno 19 ed è intestata a [redacted]

[redacted] Proprieta` per 2/4 (vedi Allegato 13 e 14, planimetria e visura catastale). La superficie calpestabile del locale è pari a circa mq. 22,62, quella del terrazzo è pari a circa mq 42,00. La superficie convenzionale complessiva, comprensiva della superficie dei balconi e dell'incidenza condominiale è pari a circa mq 39,34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,62 mq	28,35 mq	1,00	28,35 mq	2,18 m	3
Terrazza	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				**38,85 mq**		
Incidenza condominiale:				**1,27**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**39,34 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	643	19		C2	1	26 mq	32 mq mq	81,91 €	3	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		09/06/1992	80	358
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	11/06/1996	10259	7302
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO, CENSITO AL N.C.T. FOGLIO 190, PARTICELLA 64

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi di terreno con destinazione agricola, ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Latina, Località Borgo Sabotino, con accesso dalla strada Pantanello (vedi Foto 26, 27 in Appendice B). Il presente bene è situato a circa 20 m sul livello del mare ed è collocato in zona pianeggiante. Esso è risultato coltivato a seminativo ed i suoi confini non sono materialmente delimitati. Ad esso si accede per mezzo di uno stradello interpoderale.

Il presente bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 190 Part. 64 ed è intestato a [redacted]

(vedi Allegato 15 e 16, estratto di mappa e visura catastale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

Relativamente all'estensione, i valori di superficie netta e superficie commerciale vengono assunti pari alla superficie nominale catastale che è di are 72 e centiare 80 (mq. 7.280).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7280,00 mq	7280,00 mq	1,00	7280,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**7280,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**7280,00 mq**		

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
190	64				Seminativo irriguo	2	7280 mq	108,66 €	54,52 €	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**Sentenza (Atto dell'autorità Giudiziaria)**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale di Latina	28/03/1990	3931	
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
[redacted]	**Sentenza (Atto dell'autorità giudiziaria)**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale Latina	14/06/1999	1725	12109
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	22/12/1999	25533	15734
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO CENSITO AL N.C.T.. FOGLIO 190, PARTICELLA 114

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi di terreno con destinazione agricola, ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Latina, Località Borgo Sabotino, con accesso dalla strada Pantanello (vedi Foto 28 in Appendice B) Il presente bene è situato a circa 20 m sul livello del mare ed è collocato in zona pianeggiante. Esso è risultato coltivato a seminativo ed i suoi confini non sono materialmente delimitati. Ad esso si accede per mezzo di uno stradello interpoderale.

Il presente bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 190 Part. 114 ed è intestato a [redacted]

(vedi Allegato 15 e 17, estratto di mappa e visura catastale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

Relativamente all'estensione, i valori di superficie netta e superficie commerciale vengono assunti pari alla superficie nominale catastale che è di ha 2 are 00 e centiare 10 (mq. 20.010).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20010,00 mq	20010,00 mq	1,00	20010,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**20010,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20010,00 mq**		

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
190	114				Seminativo irriguo	2	20010 mq	298,66 €	149,85 €	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l''immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**Sentenza (Atto dell'autorità Giudiziaria)**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale di Latina	28/03/1990	3931	
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Sentenza (Atto dell'autorità giudiziaria)			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale Latina	14/06/1999	1725	12109
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	22/12/1999	25533	15734
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO CENSITO AL N.C.T. FOGLIO 190, PARTICELLA 105

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02/03/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi di terreno con destinazione agricola, ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Latina, Località Borgo Sabotino, con accesso dalla strada Pantanello (vedi Foto 29 in Appendice B). Il presente bene è situato a circa 20 m sul livello del mare ed è collocato in zona pianeggiante. Esso è risultato coltivato a seminativo ed i suoi confini non sono materialmente delimitati. Ad esso si accede per mezzo di uno stradello interpoderale.

Il presente bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 190 Part. 105 ed è intestato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

(vedi Allegato 15 e 18, estratto di mappa e visura catastale).

Relativamente all'estensione, i valori di superficie netta e superficie commerciale vengono assunti pari alla superficie nominale catastale che è di ha 2 are 64 e centiare 55 (mq.26.455).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	26455,00 mq	26455,00 mq	1,00	26455,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**26455,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**26455,00 mq**		

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
190	105				Seminativo irriguo	2	26455 mq	394,86 €	198,11 €	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI

Proprietà	Atti			
[redacted]	**Sentenza (Atto dell'autorità Giudiziaria)**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale di Latina	28/03/1990	3931	
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Sentenza (Atto dell'autorità giudiziaria)			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale Latina	14/06/1999	1725	12109
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	22/12/1999	25533	15734
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

- TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO CENSITO AL N.C.T. FOGLIO 190, PARTICELLA 107

DESCRIZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato in data 02703/2022, il presente bene viene individuato come di seguito. Trattasi di terreno con destinazione agricola, ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Latina, Località Borgo Sabotino, con accesso dalla strada Pantanello (vedi Foto 30, 31 in Appendice B). Il presente bene è situato a circa 20 m sul livello del mare ed è collocato in zona pianeggiante. Esso è risultato coltivato a seminativo ed i suoi confini non sono materialmente delimitati. Ad esso si accede per mezzo di uno stradello interpoderale.

Il presente bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 190 Part. 107 ed è intestato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

personale(vedi Allegato 15 e 19, estratto di mappa e visura catastale).

Relativamente all'estensione, i valori di superficie netta e superficie commerciale vengono assunti pari alla superficie nominale catastale che è di are 38 e centiare 00 (mq. 3.800).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3800,00 mq	3800,00 mq	1,00	3800,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**3800,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**3800,00 mq**		

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
190	107				Seminativo arborato irriguo	3	3800 mq	67,51 €	36,31 €	

QUOTE DI COMPROPRIETA'

L'immobile appartiene all'esecutato:

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 647/2013 l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

Proprietà	Atti			
[redacted]	**Sentenza (Atto dell'autorità Giudiziaria)**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale di Latina	28/03/1990	3931	
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Sentenza (Atto dell'autorità giudiziaria)			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Tribunale Latina	14/06/1999	1725	12109
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Latina	22/12/1999	25533	15734
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

4) **RISPOSTA AL TERZO QUESITO**

- Determini l'attuale valore di mercato del compendio immobiliare (sia dell'intero che delle singole quote oggetto di pignoramento), esponendo analiticamente i criteri di stima;

1) APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA STATALE 148 PONTINA KM. 82 LOC. BORGO SAN DONATO, PIANO 1-2, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 9, PARTICELLA 234 SUB 6, CAT. A/2

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

(finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.- (vedi Allegato 20). Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq 1300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Appartamento Sabaudia (LT) - Strada Statale 148 Pontina Km. 82 Loc. Borgo San Donato, piano 1-2 Foglio 9 p. 234 sub 6	191,67 mq	1.300,00 €/mq	€ 249.171,00	50,00%	€ 124.585,50
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 124.585,50

L'immobile Foglio 9 p. 234 sub 6 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 249.171,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (2/4) di Euro 124.585,50.

2) APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA STATALE 148 PONTINA KM. 82 LOC. BORGO SAN DONATO, PIANO 1-2, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 9, PARTICELLA 234 SUB 7, CAT. A/2

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.- (vedi Allegato 20). Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq 1300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Appartamento Sabaudia (LT) - Strada Statale 148 Pontina Km. 82 Loc. Borgo San Donato, piano 1-2 Foglio 9 p. 234 sub 7	198,66 mq	1.300,00 €/mq	€ 258.258,00	50,00%	€ 129.129,00
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 129.129,00

L'immobile Foglio 9 p. 234 sub 7 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 258.258,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (2/4) di Euro 129.129,00.

3) LOCALE DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3, CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 16, CAT. C/2

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.-. Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Deposito Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3, F 116 P. 643 SUB 16	39,34 mq	900,00 €/mq	€ 35.406,00	50,00%	€ 17.703,00
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 17.703,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

L'immobile F 116 P. 643 SUB 16 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 35.406,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (2/4) di Euro 17.703,00.

4) LASTRICO SOLARE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 17, CAT. L

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.- . Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Lastrico solare Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3, F 116 P. 643 SUB 17	64,94 mq	500,00 €/mq	€ 32.470,00	50,00%	€ 16.235,00
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 16.235,00

L'immobile F 116 P. 643 SUB 17 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 32.470,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (2/4) di Euro 16.235,00.

5) LASTRICO SOLARE UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2 , PIANO 3 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 18, CAT. L

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.-. Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Lastrico solare Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3, F 116 P. 643 SUB 18	64,94 mq	500,00 €/mq	€ 32.470,00	50,00%	€ 16.235,00
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 16.235,00

L'immobile F 116 P. 643 SUB 18 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 32.470,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (2/4) di Euro 16.235,00.

6) LOCALE DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA PORTOGALLO N. 2, PIANO 3 CENSITO AL N.C.E.U. FOGLIO 116, PARTICELLA 643 SUB 19, CAT. C/2

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa", relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio -O.M.I.- . Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq 900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Deposito Sabaudia (LT) - Via Portogallo n. 2 , piano 3, F 116 P. 643 SUB 19	39,34 mq	900,00 €/mq	€ 35.406,00	50,00%	€ 17.703,00
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 17.703,00

L'immobile F 116 P. 643 SUB 19 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 53.406,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (2/4) di Euro 17.703,00.

7) TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO, CENSITO AL N.C.T. FOGLIO 190, PARTICELLA 64

8) TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO CENSITO AL N.C.T.. FOGLIO 190, PARTICELLA 114

9) TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO CENSITO AL N.C.T. FOGLIO 190, PARTICELLA 105

10) TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - STRADA PANTANELLO LOCALITÀ BORGO SABOTINO CENSITO AL N.C.T. FOGLIO 190, PARTICELLA 107

Atteso lo scopo della stima, per la valutazione in oggetto si è proceduto adottando il metodo estimativo cosiddetto "sintetico-comparativo". Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (O.M.I.), nonché dati storici ricavati direttamente da transazioni e perizie di stima per beni similari. Per il valore medio ricavato si è tenuto conto altresì dell'ubicazione, della destinazione urbanistica e dei relativi vincoli, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Premesso quanto sopra, è stato ottenuto un valore unitario pari a €/mq 3,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Terreno Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino, F 190 P. 64	7280,00 mq	3,00 €/mq	€ 21.840,00	33,33%	€ 7.279,27
				Valore quota oggetto di pignoramento::	€ 7.279,27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

Il terreno particella 64 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 21.840,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (1/3) di Euro 7.279,27.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Terreno Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino, F 190 P. 114	20010,00 mq	3,00 €/mq	€ 60.030,00	33,33%	€ 20.008,00
				Valore quota oggetto di pignoramento::	€ 20.008,00

Il terreno particella 114 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 60.030,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (1/3) di Euro 20,008,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Terreno Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino, F 190 P. 105	26455,00 mq	3,00 €/mq	€ 79.365,00	33,33%	€ 26.452,35
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 26.452,35

Il terreno particella 105 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 79.365,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (1/3) di Euro 26.452,35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima complessivo	Quota oggetto di pignoramento	Totale
Terreno Latina (LT) - Strada Pantanello Località Borgo Sabotino, F 190 P. 107	3800,00 mq	3,00 €/mq	€ 11.400,00	33,33%	€ 3.799,62
				Valore quota oggetto di pignoramento:	€ 3.799,62

Il terreno particella 107 ha un valore di stima per l'intero pari ad Euro 11.400,00, mentre per la singola quota oggetto di pignoramento (1/3) di Euro 3.799,62.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

Pertanto:

L'attuale valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è pari ad Euro 815.816,00

L'attuale valore di mercato del compendio immobiliare riferito alla singola quota oggetto di pignoramento è pari ad Euro 379.129,74

5) **RISPOSTA AL QUARTO QUESITO**

- Dica se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

I singoli beni del compendio immobiliare non sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica ed onerose servitù reciproche o limiti di godimento.

Per quanto riguarda gli appartamenti censiti al Foglio 9 p. 234 sub 6 e sub 7 non sono comodamente divisibili in natura in quanto, trattandosi di unità immobiliari destinate ad abitazione, l'eventuale frazionamento degli stessi comporterebbe la formazione di unità di ridotte dimensioni con limitazioni funzionali tali da rendere le stesse poco appetibili sul mercato delle compravendite immobiliari.

Per quanto riguarda gli immobili (n. 2 Locali deposito e n. 2 Lastrico solare) censiti al Foglio 116 P. 643 SUB 16, 17, 18 e 19, gli stessi sono già di ridottissime dimensioni per cui non sono assolutamente ulteriormente divisibili in natura.

Per quanto riguarda i terreni censiti al Foglio 190 P. 64, 114, 105 e 107 non sono comodamente divisibili in natura in quanto un eventuale frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione.

6) **RISPOSTA AL QUINTO QUESITO**

- In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d

Tenendo conto di quanto detto nel precedente capitolo 5, si dovrebbe procedere alla vendita dell'intero compendio avente un intero valore di mercato pari ad Euro 815.816,00 e, considerato che il valore della quota oggetto di pignoramento è pari ad Euro 379.129,74, bisogna assegnare ai condividenti, [redacted] Euro 436.686,26 (quota del valore di stima non oggetto di pignoramento).

Inoltre, si potrebbe invece considerare di vendere la quota oggetto di pignoramento del sig. [redacted], pari ad Euro 379.129,74, accorpando gli immobili censiti al Foglio 116 P. 643 SUB 16, 17, 18 e 19 ed i terreni censiti al Foglio 190 P. 64, 114, 105 e 107 per un valore complessivo pari ad Euro 308.387,00 ed assegnare ai condividenti [redacted] gli appartamenti censiti al Foglio 9 p. 234 sub 6 e sub 7 aventi un valore complessivo pari ad Euro 507.429,00. In tal caso essendoci una differenza pari ad Euro 70.742,74 a debito della procedura esecutiva, i condividenti [redacted] potrebbero versare un conguaglio complessivo pari ad Euro 70.742,74 alla procedura esecutiva R.G.E. 647/2013, ossia Euro 35.371,37 ciascuno.

7) **CONCLUSIONI**

In data 30.10.2022 il C.T.U. ha trasmesso alle parti, a mezzo p.e.c., il proprio elaborato (vedi All. 21 e 22). Alla data del 19.11.2022 non pervenivano al C.T.U. le osservazioni all'elaborato. Pertanto si conferma tutto quanto sopra relazionato.

Castelforte (LT), 19/11/2022

Il C.T.U. Arch. Elvira Reatini

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
LATINA
SEZ. B ARCHITETTO JUNIOR N° 903/B
ELVIRA REATINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: REATINI ELVIRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14e3c35a7c65b5cbf3e5222e6ed2746d