



---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cassibba Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2021 del R.G.E.

promossa da

[Redacted name]

contro

[Redacted names]

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	18
Precisazioni.....	18
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia.....	23

Vincoli od oneri condominiali .....	24
Lotto 3.....	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
Titolarità.....	28
Confini.....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali .....	29
Precisazioni.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	33
Stima / Formazione lotti.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	39
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	44
<b>Lotto 3</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2021 del R.G.E.....	46
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.413,25</b> .....	46
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 291.558,61</b> .....	47
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 116.320,66</b> .....	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	49
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1.....	49
<b>Bene N° 2</b> - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T.51	51

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2022, il sottoscritto Geom. Cassibba Giovanni, con studio in Via Gianola traversa Angelo Celletti, 1 - 04023 - Formia (LT), email cassiba@libero.it, PEC giovanni.cassibba@geopec.it, Tel. 339 8708507, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al primo piano del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a due balconi esterni per mq. 34.00 complessivi; si compone da ingresso, ampio soggiorno-pranzo con cucinino, disimpegno per la zona notte, che comprende tre camere ed un bagno.

L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante.

L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si ravvisa che tale documentazione è stata sostituita, in virtù della Legge del 03/08/1998 n. 302, con il certificato ipo-catastale del 07/09/2021 redatto dal notaio Antonio Fuccillo e con il certificato ipo-catastale del 15/07/2021 redatto dal notaio Claudio Maciariello dai quali si è potuto constatare l'esattezza nel riportare l'elenco e l'indicazione catastale dei beni oggetto dell'istanza di vendita di cui ai pignoramenti rispettivamente del 17/05/2021 e del 24/05/2021 nonché la corretta certificazione delle formalità sui soggetti [redacted] quest'ultimi due in quanto detentori dell'usufrutto fino alla data del 16/04/2003 su una porzione di terreno oggetto dei pignoramenti

## TITOLARITÀ

---

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si ravvisa la necessità di chiarire che nonostante il regime patrimoniale fosse in comunione legale dei beni, l'immobile è stato edificato su terreni acquistati in data 07/01/1983, prima del matrimonio avvenuto in data 05/11/1983 come si è rilevato dalla consultazione dei registri di stato civile del Comune di Pontinia, previo accesso agli atti dell'Ufficio Anagrafe, che [redacted] è coniugato con la signora [redacted] in regime di comunione dei beni, e come si evince dal certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio allegato.

## CONFINI

Il lotto 1 è un'abitazione che copre l'intero piano primo del fabbricato e confina con la scala condominiale da un lato e con la corte comune dagli altri tre lati, corte che a sua volta confina con la strada comunale Migliara 50 sx attraverso il ponticello sul canale di bonifica e, seguendo in senso orario con la particella 167 (podere agricolo con casa) e con il lotto n.2 sui restanti due lati. Fatta eccezione della sola recinzione sul lato strada e parte sul lato nord-est (part. 167 podere agricolo con casa), tutti gli altri confini non presentano una recinzione fissa ma sono facilmente identificabili in sito.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>45,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>197,93 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata considerata un'incidenza condominiale del 45% dal momento che lo stabile è costituito da due unità immobiliari e l'altra unità ha una superficie convenzionale maggiore in quanto comprende l'intero piano seminterrato

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1983 al 31/12/2022	[redacted] proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> [redacted] Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 134 mq Rendita € 310,91 Piano 1

Per l'unità immobiliare sub.3 è stata assunta la data del 07/01/1983 e non quella dell'11/08/2008 (costituzione al NCEU) perchè edificato su terreno acquistato in tale data 07/01/1983

## DATI CATASTALI

---

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

## PRECISAZIONI

---

Si ritiene di non fare alcuna precisazione fatta eccezione della ridefinizione degli spazi comuni secondo l'elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto a seguito di richiesta autorizzativa in quanto in futuro potrebbe non appartenere più ad un unico soggetto per effetto della vendita giudiziaria.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile, nonostante le tracce di infiltrazioni passate e ormai superate ed i segnali di condensa per l'assenza di una coibentazione interna alle pareti o cappotto esterno, si presenta in buono stato di conservazione dovuto alla manutenzione degli elementi costruttivi più esposti e sollecitati così pure per gli impianti tecnologici che al momento sono tutti efficienti.

## PARTI COMUNI

---

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni redatto in occasione della variazione catastale evidenziano le parti comuni quale bene comune non censibile (BCNC) e ne descrivono gli abbinamenti. Nel caso specifico il lotto n.1 ha in comune con gli altri beni il viale di accesso (sub.6), il cortile prospiciente (sub.7) nonché l'androne e il vano scala (sub.1)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla verifica della documentazione e dalle ricerche eseguite, non sono emerse sugli immobili servitù, censi, livelli o usi civici.

Si precisa solo che la clausola riportata nell'atto di acquisto del 07/01/1983 (intero cespite escluso la particella 126) dove si riconosceva e sottoscriveva il diritto di un passaggio "personale" lungo il confine tra le attuali particelle 166,164 e 165 da una parte e 135 e 84 dall'altra fino ad arrivare alla particella 119 a condizione che quest'ultima rimanesse di proprietà della parte alienante, ossia agli eredi di Fanelli Italo Antonio in fase di sopralluogo è stato appurato che il fondo dominante, in seguito alla morte del proprietario, è stato alienato ad estranei al nucleo familiare per cui si ritiene cessata la servitù di passaggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un appartamento che copre l'intero piano primo del fabbricato composto da tre piani e copertura a tetto superiore, realizzato in struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali a doppia foderia in forati il paramento interno e mattoni da cortina quello esterno.

Gli elementi costruttivi più significativi sono i pavimenti, che si differenziano in due tipi, monocottura nella zona giorno e parquet nelle camere, i rivestimenti sia nel bagno che nel cucinino sono in maioliche, gli infissi sono di tipo in alluminio con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno - tutti materiali di tipo medio-buono ed impostati correttamente; riguardo gli impianti, tradizionali dell'epoca di costruzione, si distinguono in idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia esterna e radiatori in alluminio posti a parete, eseguiti tutti sottotraccia, si dimostrano efficienti ma non performanti.

L'accesso all'appartamento è garantito dalla corte comune esterna e dal vano scala rivestito in marmo con ringhiere in legno, in comune con l'altra unità immobiliare dello stabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/04/2021
- Scadenza contratto: 27/04/2051

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 450,00

Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giuseppe Celeste del 28/04/2021 rep.90862 racc.37806 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 03/05/2021 r.g. 10711 r.p. 8133# con la quale si concede in affitto ad [REDACTED] l'appartamento di cui al lotto di vendita n.1;

E' doveroso far notare che il contratto di locazione di tipo ultranovennale viene trascritto, circostanza alquanto curiosa, solo pochi giorni prima del pignoramento dell'immobile.

Il canone mensile suindicato è cumulativo con l'affitto dei terreni agricoli inclusi nel lotto di vendita n.2 per cui non è stato possibile stabilirne l'inadeguatezza secondo l'art. 2923 del codice civile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1983	[redacted] Priverno (LT) il [redacted] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[redacted]			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[redacted] di Latina			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[redacted] di Latina			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 17/03/2015  
[redacted]  
Importo: € 255.000,00  
[redacted]  
Cooperativa  
[redacted]  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: notaio Antonio Fuccillo  
Data: 16/03/2015  
[redacted]  
[redacted]

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 17/03/2021

Importo: € 242.007,43

### Trascrizioni

- **atto giudiziario**

- **atto giudiziario**

Cooperativa

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato edificato in zona che il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale, dove è consentita l'edificazione di case rurali annesse alla conduzione del fondo, in mancanza dell'unità aziendale il lotto minimo deve essere di 3mila metri quadri.

L'indice di edificazione all'origine della sua edificazione era di 0.07 mc/mq di cui 0.03 mc/mq ad uso residenziale per il piano primo per cui si ritiene che l'edificazione fatta per questo immobile sia conforme agli strumenti urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile identificato al foglio 101 del Comune di Pontinia, part. 164, sub.3 è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Pontinia della Concessione Edilizia n. 5425 del 24/05/1988 e da allora non sono state apportate modifiche che richiedessero la sanatoria, fatta eccezione per una diversa distribuzione degli ambienti interni regolarizzabile con una CILA tardiva (in sanatoria) i cui costi sono stati quantificati nel prospetto dei costi per la sanatoria e sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Riguardo la certificazione energetica dell'unità immobiliare si è provveduto a redigerne uno specifico per "passaggio di proprietà" in quanto quello depositato nel Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli attestati era stato fatto ai fini della "locazione".

Il certificato APE 5901722000697024 che si allega è stato redatto dal sottoscritto essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008

Riguardo la conformità degli impianti e loro adeguamento si tralascia in quanto realizzati antecedente al DM 37/08 e legge 46/90

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **a) Vincoli**

Per il rilascio della Concessione Edilizia n.5425 del 28/05/1988 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale per il mantenimento della destinazione d'uso ed asservimento del terreno al progetto approvato, lo stesso è stato sottoscritto presso il notaio Alvaro Falessi di Priverno in data 27/02/1987 rep. 13826 e risulta regolarmente [REDACTED]

Relativamente ad altri vincoli di tipo ambientale si fa presente che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 03/06/2022 su richiesta del sottoscritto l'area rientra nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), non risulta gravato dagli usi civici, inoltre la zona, come del resto l'intero territorio italiano, è dichiarata sismica e nello specifico di classe 3B.

### **b) Oneri condominiali**

Attualmente le spese condominiali sono sostenute dall'unico proprietario che non porta una contabilità dettagliata, ma in seguito alla vendita le stesse dovranno essere regolamentate e ripartite con gli altri proprietari secondo una tabella millesimale

Tali spese possono essere riassunte nella manutenzione della viabilità di accesso e spazi di manovra, lo spurgo fogna del pozzo nero, le spese di elettricità per l'estrazione dell'acqua dal pozzo artesiano, eventuale manutenzione del serbatoio del gas (escluso il consumo da regolare con apposito contatore); tutte spese da ripartire al 33% fino alla redazione delle tabelle millesimali.

Non risultano ulteriori gravami sugli immobili fatta eccezione delle due clausole riportate nell'atto di acquisto del 07/01/1983 (intero cespite escluso la particella 126) dove si riconosceva e sottoscriveva il diritto di un passaggio "personale" lungo il confine tra le attuali particelle 166,164 e 165 da una parte e 135 e 84 dall'altra fino ad arrivare alla particella 119 a condizione che quest'ultima rimanesse di proprietà della parte alienante, ossia agli eredi di Fanelli Italo Antonio in fase di sopralluogo è stato appurato che il fondo dominante, in seguito alla morte del proprietario, è stato alienato ad estranei al

nucleo familiare per cui si ritiene cessata la servitù.

La seconda clausola riguarda la pulizia del fosso collettore ubicato nel medesimo confine tra le richiamate particelle della servitù di passaggio le cui spese per la pulizia e manutenzione sono a carico delle parti confinanti in eguale misura così come il materiale di risulta che deve essere depositato in eguale quantità sui terreni di entrambi i confinanti.

Riguardo il canone per l'occupazione del ponticello di attraversamento del canale di bonifica da dividere con gli altri beneficiari, si fa presente che per l'attraversamento del fosso denominato Contromigliara 50 che separa l'immobile dalla strada comunale Migliara 50 sx esiste un atto di concessione stipulato in data 29/06/2000 rep. 219 con il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino, con il quale dietro il pagamento di un canone annuo revisionabile secondo gli indici ISTAT e per la durata di anni 19 rinnovabili sei mesi prima della scadenza è stata concessa l'occupazione di un'area di mq. 61 per la realizzazione di un ponticello della larghezza di mt. 5.50 al fine di attraversare il citato canale.

Effettuata la verifica presso il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino è risultato che le concessioni sono state cedute all'Amministrazione Provinciale di Latina, Ufficio Acque Pubbliche che detiene alcune strade ma non la Migliara 50 divenuta Comunale, sentito il Comune di Pontinia al momento non gestisce questo tipo di passo carrabile perchè la strada è priva di marciapiedi pertanto attualmente non rappresenta una spesa condominiale.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T

## DESCRIZIONE

---

Complesso agricolo originariamente adibito a stalla e fienile è ubicato alle spalle del fabbricato che lo separa dall'area cortilizia comune, copre una superficie di circa mq. 2032,00 oltre ad una coppia di serre in ferro e telo in pvc per mq. 366,00; nonostante la notevole superficie dell'immobile, più della metà è costituita da tettoie in ferro (mq. 1280,00) e la restante parte (mq. 752,00) da manufatti in muratura con capriata di ferro e copertura in lastre di eternit, che nell'insieme formano un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente se non dopo una ristrutturazione importante.

Unitamente all'immobile, per la sussistenza dell'azienda agricola, sono inclusi due appezzamenti di terreno di natura agricola di cui uno più piccolo, a confine con la strada Migliara 50 di circa mq. 1740 e l'altro, più esteso, ubicato a ridosso del capannone della superficie di circa mq. 32242.

L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante.

L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si ravvisa che tale documentazione è stata sostituita, in virtù della Legge del 03/08/1998 n. 302, con il certificato ipo-catastale del 07/09/2021 redatto dal notaio Antonio Fuccillo e con il certificato ipo-catastale del 15/07/2021 redatto dal notaio Claudio Maciariello dai quali si è potuto constatare l'esattezza nel riportare l'elenco e l'indicazione catastale dei beni oggetto dell'istanza di vendita di cui ai pignoramenti rispettivamente del 17/05/2021 e del 24/05/2021 nonché la corretta certificazione delle formalità sui soggetti [REDACTED] quest'ultimi due in quanto detentori dell'usufrutto fino alla data del 16/04/2003 su una porzione di terreno oggetto dei due pignoramenti

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

via Migliara 50 sx n.872

04014 - Pontinia (Lt)

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si ravvisa la necessità di chiarire che nonostante il regime patrimoniale fosse in comunione legale dei beni, l'immobile è stato edificato su terreni acquistati in data 07/01/1983, prima del matrimonio avvenuto in data 05/11/1983 come si è rilevato dalla consultazione dei registri di stato civile del Comune di Pontinia, previo accesso agli atti dell'Ufficio Anagrafe, che il sig. [REDACTED] con la signora [REDACTED] in regime di comunione dei beni, e come si evince dal certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio allegato e, per un altro terreno, precisamente la particella [REDACTED] Pontinia, trattasi di donazione.

## CONFINI

L'intero lotto 2 è racchiuso in uno spazio i cui confini sono costituiti dalla strada comunale Migliara 50 sx a nord-ovest solo per l'appezzamento di terreno più piccolo e per l'accesso in comune con gli altri beni dell'esecutato, attraverso il ponticello sul canale di bonifica e, seguendo in senso orario confina [REDACTED] (terreni agricoli) e [REDACTED].

Fatta eccezione di pochi tratti di recinzione sul lato strada, tutti i confini non presentano una recinzione fissa ma sono facilmente identificabili e si distinguono dagli altri terreni, per la presenza di canali di scolo, dal tipo di aratura e dai percorsi sterrati per il passaggio dei mezzi agricoli.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	480,00 mq	534,00 mq	1,00	534,00 mq	0,00 m	terra
capannone	196,00 mq	218,00 mq	1,00	218,00 mq	0,00 m	terra
tettoia	1280,00 mq	1280,00 mq	0,50	640,00 mq	0,00 m	terra
serra	366,00 mq	366,00 mq	0,25	91,50 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo	33982,00 mq	33982,00 mq	0,02	543,71 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2027,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2027,21 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Fatta eccezione per la serra e per i terreni agricoli, le superfici dell'immobile sono state suddivise secondo il tipo di struttura e precarietà in essere e non secondo la destinazione d'uso, avendo al momento la medesima destinazione di deposito ma valori diversi.

Riguardo la scelta di non separare il fabbricato agricolo dai terreni anche avendo la possibilità di dividere comodamente il bene in natura si rappresenta che da un lato si perderebbe la caratteristica di azienda agricola, anche se da ristrutturare e bonificare, e dall'altro l'impossibilità di accedere ai terreni divenendo interclusi se non previa costituzione di una servitù di passaggio; in ogni caso gli effetti sarebbero il deprezzamento di entrambi i beni una volta divisi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1983 al 26/09/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> [REDACTED] Categoria D10 Rendita € 9.580,00 Piano T
Dal 07/01/1983 al 31/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.17.40 Reddito dominicale € 23,54 Reddito agrario € 13,03
Dal 07/01/1983 al 31/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.20.07 Reddito dominicale € 162,47 Reddito agrario € 89,92
Dal 07/01/1983 al 31/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.02.35 Reddito dominicale € 138,49 Reddito agrario € 76,65
Dal 11/03/1988 al 15/04/2003	[REDACTED] nudo proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.00.00 Reddito dominicale € 135,31 Reddito agrario € 74,89
Dal 16/04/2003 al 31/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.00.00 Reddito dominicale € 135,31 Reddito agrario € 74,89
Dal 26/09/2022 al 31/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> [REDACTED] Categoria D10 Rendita € 7.155,60 Piano T

Per l'unità immobiliare sub.4 è stata assunta la data del 07/01/1983 e non quella dell'11/08/2008 (costituzione al NCEU) perchè edificato su terreno acquistato in tale data 07/01/1983

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
									7155,6 €	T	

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	
					Seminativo irriguo	2	1.02.35 mq	138,49 €	76,65 €		
					Seminativo irriguo	2	1.00.00 mq	135,31 €	74,89 €		
					Seminativo irriguo	2	1.20.07 mq	162,47 €	89,92 €		
					Seminativo irriguo	2	0.17.40 mq	23,54 €	13,03 €		

La corrispondenza catastale del fabbricato deriva dalla variazione catastale operata dal sottoscritto in quanto il sopralluogo ha evidenziato un sostanziale ampliamento che non poteva essere trascurato sia dal punto di vista valutativo, sia da quello della regolarità urbanistica e catastale, per cui si è proceduto ad eseguire una variazione catastale per ampliamento definendo anche gli spazi comuni (BCNC) dal momento che l'immobile non ha un'autonoma indipendenza avendo l'accesso dalla strada in comune con altri beni.

## PRECISAZIONI

Si ritiene di non fare alcuna precisazione fatta eccezione della ridefinizione degli spazi comuni secondo l'elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto a seguito di richiesta autorizzativa in quanto in futuro potrebbe non appartenere più ad un unico soggetto per effetto della vendita giudiziaria.

## STATO CONSERVATIVO

---

Riguardo lo stato conservativo, facilmente intuibile dalla documentazione fotografica allegata, fatta eccezione della facciata principale che fa ritenere di stare in presenza di un complesso agricolo di tutto rispetto, trattasi di un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente e che necessitano non solo di una ristrutturazione di tipo pesante ma anche della bonifica delle lastre di eternit, fortemente deteriorate, che costituiscono parte della copertura.

I terreni risultano coltivati a mais e frumento, fatta eccezione dell'appezzamento ubicato sul fronte strada che risulta incolto per la presenza di tutti i servizi annessi ai fabbricati (pozzo artesiano, pozzo nero, serbatoio GPL, pompa idrovora per aspirare l'acqua dal canale di irrigazione)

## PARTI COMUNI

---

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni redatto in occasione della variazione catastale evidenziano le parti comuni quali bene comune non censibile (BCNC) e ne descrivono gli abbinamenti. Nel caso specifico il lotto n.2 ha in comune con gli altri beni il viale di accesso con lo spazio di manovra retrostante (sub.6)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla verifica della documentazione e dalle ricerche eseguite, non sono emerse sugli immobili servitù, censi, livelli o usi civici fatta eccezione di quanto appresso indicato:

1- la clausola di servitù riportata nell'atto di acquisto del 07/01/1983 (intero cespite escluso la particella 126), si riconosceva e sottoscriveva il diritto di un passaggio "personale" lungo il confine tra le attuali particelle [REDACTED]

a condizione che quest'ultima rimanesse di proprietà della parte alienante, ossia agli eredi di Fanelli Italo Antonio in fase di sopralluogo è stato appurato che il fondo dominante, in seguito alla morte del proprietario, è stato alienato ad estranei al nucleo familiare per cui si ritiene cessata la servitù di passaggio.

2- Dal sopralluogo è emerso che sulla [REDACTED] sono presenti:

- il pozzo artesiano che alimenta l'acqua a tutte le unità immobiliari, ossia ai due appartamenti e alla stalla;
- la pompa che aspira l'acqua dal canale di bonifica per l'irrigazione dei campi;
- il serbatoio del gas (GPL) per i riscaldamenti, per l'acqua calda sanitaria e per la cucina dei due appartamenti
- il pozzo nero della raccolta dei liquami proveniente dagli scarichi dei bagni e delle cucine di entrambi gli appartamenti

Pertanto tale porzione di terreno contraddistinto in Catasto [REDACTED] sarà gravato da tali servitù passive che resteranno a carico dell'acquirente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un immobile inizialmente adibito a stalla e fienile con concimaia e silos mais, ora ampliato con una serie di strutture contigue aventi in parte le originarie coperture in lastre di eternit poggiate su capriate di ferro di altezza che varia da mt. 3.45 a mt. 5.40 al colmo, sostenute da pilastri in ferro su base di cemento, parzialmente racchiuse da muri perimetrali con parti trasparenti in plastica ondulata; in parte da tettoie in ferro e lamiera ad una ed a due falde ad altezza variabile fino a mt. 5.75, nonché da una coppia di serre in ferro e copertura in teli di pvc; nell'insieme formano un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente.

Non sono presenti impianti di alcun genere e quelli inizialmente realizzati sono obsoleti, interrotti e non funzionanti tant'è che l'intero complesso è utilizzato come ricovero di mezzi agricoli, prodotti per l'agricoltura e vari materiali in disuso.

Relativamente ai terreni, secondo il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale, dove è consentita l'edificazione di case rurali annesse alla conduzione del fondo, in mancanza dell'unità aziendale il lotto minimo deve essere di 3mila metri quadri.

Le colture in atto riscontrate sono frumento e mais, compatibili con quanto stabilito nel PRG.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il contratto di locazione con scadenza al 27/04/2051 riguarda esclusivamente i terreni agricoli in quanto il fabbricato risulta libero ed è nella disponibilità dell'esecutato; dalla consultazione dei registri impresa è risultato che il sig. Altobelli Aldo è titolare di un'impresa con la qualifica di piccolo imprenditore (coltivatore diretto dal 16/03/1984) iscritto alla Camera di Commercio di Latina con il numero di iscrizione al REA di Latina 118034, la cui attività è quella di allevamento bovini e produzione latte con sede in Pontinia, via Migliara 50 n.13 dove sono ubicati i beni oggetti dell'istanza di vendita che, non esercitando più la sua attività imprenditoriale di allevatore di bovini, lo utilizza come rimessa di mezzi agricoli, attrezzature e materiali in disuso.

Relativamente ai terreni locali, trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giuseppe Celeste del [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Latina in data [redacted] con la quale si concedono in affitto fino al 27/04/2051 ad Altobelli Vanessa i terreni ad esclusione della stalla del lotto n.2

Anche per questi terreni oggetto della richiesta di vendita è doveroso far notare che il contratto di locazione di tipo ultranovennale viene trascritto, circostanza alquanto curiosa, solo pochi giorni prima del pignoramento dell'immobile.

Il canone mensile suindicato è cumulativo con quello dell'affitto dell'appartamento del bene n.1 per cui non è stato possibile stabilirne l'inadeguatezza secondo l'art. 2923 del codice civile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1983	[redacted] Priverno (LT) il [redacted] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[redacted]			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[redacted] RR.II. di Latina			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[redacted] di Latina			
		Dal 11/03/1988	[redacted] Priverno (LT) il [redacted] nudo proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
[redacted]					
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
[redacted] RR.II. di Latina					
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
[redacted] di Larina					
Dal 16/04/2003	[redacted] Priverno (LT) il [redacted] usufruttuario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]			<b>donazione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[redacted]			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[redacted] RR.II. di Latina			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[redacted] Entrate di Latina			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo: € 255.000,00

Cooperativa

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: notaio Antonio Fuccillo

Data: 16/03/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Importo: € 242.007,43

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario**

- **atto giudiziario**

Cooperativa

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato edificato in zona che il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale.

L'indice di edificazione all'origine della sua edificazione era di 0.07 mc/mq per cui tutte le parti ampliate ed estranee alla concessione edilizia sono da considerarsi irregolari.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'accesso agli atti tecnici presso il Comune di Pontinia ha rilevato che l'intero complesso è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 5425 del 24/05/1988 per la costruzione di una casa rurale, stalla, fienile, concimaia, pozzo nero e silos mais da eseguirsi in via Migliara 50 sul terreno distinto in catasto al foglio n. [REDACTED] (divenute in seguito all'accatastamento [REDACTED]).

Dalle risultanze del rilievo in sito sono state riscontrate difformità di tipo urbanistico al solo capannone agricolo dovute agli ampliamenti effettuati nel tempo.

Al riguardo non avendo certezza dell'epoca degli abusi per stabilire se è possibile sanarli e con quale legge sul condono sanarli (comunemente dette legge 47/85 - 1° condono, art. 39 legge 924 - 2° condono e legge 326/03 - 3° condono) e non essendoci agli atti del Comune di Pontinia accertamenti per violazioni edilizia si è proceduto ad effettuare ricerche di foto aeree storiche anche con l'ausilio del sistema informatico "Google Earth" di cui si allega una sequenza temporale anni 2002, 2010 e 2022

Da ciò si è potuto stabilire che una parte degli ampliamenti possono rientrare nel 2° condono in quanto presenti alla data del 2002 e quindi possono essere stati realizzati entro la data del 31/12/93 (tenuto presente che l'immobile originale è stato realizzato tra il 1988 e il 1989), una parte possono usufruire del 3° condono perché presenti alla data del 2010 e quindi possono essere stati realizzati entro il 31/03/2003.

Solo la serra e la tettoia adiacente, nonostante risultano escluse da ogni legge sul condono perché realizzate oltre i termini fissati dai condoni, essendo strutture compatibili con la destinazione urbanistica del terreno, potranno essere sanate con una "SCIA in sanatoria" per opere conformi agli strumenti urbanistici ed alle normative tecniche ma eseguite senza la dovuta comunicazione".

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

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

Riguardo la certificazione energetica dell'unità immobiliare, la stessa non è necessaria perché rientra tra le categorie esenti ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 ed elencate in appendice all'allegato 1; Relativamente agli impianti si tralascia non essendo presenti.

Riguardo la conformità degli impianti e loro adeguamento si tralascia in quanto non presenti.

Il prezzo unitario applicato alla stima è stato decurtato dai costi di realizzazione degli stessi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### a) Vincoli

Per il rilascio della Concessione Edilizia n.5425 del 28/05/1988 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale per il mantenimento della destinazione d'uso ed asservimento del terreno al progetto approvato, lo stesso è stato sottoscritto presso il notaio Alvaro Falessi di Priverno in data 27/02/1987 rep. 13826 e risulta regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RRR.II. di Latina al n. 5055 rg e n. 3512 r.p. in data 25/03/1987 - tale asservimento non riguarda il terreno indicato con la particella n. 126 in quanto non incluso nel progetto.

Relativamente ad altri vincoli di tipo ambientale si fa presente che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 03/06/2022 su richiesta del sottoscritto l'area rientra nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), non risulta gravato dagli usi civici, inoltre la zona, come del resto l'intero territorio italiano, è dichiarata sismica e nello specifico di classe 3B.

### b) Oneri condominiali

Attualmente le spese condominiali sono sostenute dall'unico proprietario che non porta una contabilità dettagliata, ma in seguito alla vendita le stesse dovranno essere regolamentate e ripartite con gli altri proprietari secondo una tabella millesimale

Tali spese possono essere riassunte nella manutenzione della viabilità di accesso e spazi di manovra, lo spurgo fogna del pozzo nero, le spese di elettricità per l'estrazione dell'acqua dal pozzo artesiano, eventuale manutenzione del serbatoio del gas (escluso il consumo da regolare con apposito contatore); tutte spese da ripartire al 33% fino alla redazione delle tabelle millesimali.

Non risultano ulteriori gravami sugli immobili fatta eccezione delle due clausole riportate nell'atto di acquisto del 07/01/1983 (intero cespite escluso la particella 126) dove si riconosceva e sottoscriveva il diritto di un passaggio "personale" lungo il confine tra le attuali particelle [redacted] dall'altra fino ad arrivare alla particella 119 a condizione che quest'ultima rimanesse di proprietà della parte alienante, ossia agli eredi di [redacted] in fase di sopralluogo è stato appurato che il fondo dominante, in seguito alla morte del proprietario, è stato alienato ad estranei al nucleo familiare per cui si ritiene cessata la servitù.

La seconda clausola riguarda la pulizia del fosso collettore ubicato nel medesimo confine tra le richiamate particelle della servitù di passaggio le cui spese per la pulizia e manutenzione sono a carico delle parti confinanti in eguale misura così come il materiale di risulta che deve essere depositato in eguale quantità sui terreni di entrambi i confinanti.

Riguardo il canone per l'occupazione del ponticello di attraversamento del canale di bonifica da dividere con gli altri beneficiari, si fa presente che per l'attraversamento del fosso denominato Contromigliara 50 che separa l'immobile dalla strada comunale Migliara 50 sx esiste un atto di concessione stipulato in data 29/06/2000 rep. 219 con il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino, con il quale dietro il pagamento di un canone annuo revisionabile secondo gli indici ISTAT e per la durata di anni 19 rinnovabili sei mesi prima della scadenza è stata concessa l'occupazione di un'area di mq. 61 per la realizzazione di un ponticello della larghezza di mt. 5.50 al fine di attraversare il citato canale.

Effettuata la verifica presso il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino è risultato che le concessioni sono state cedute all'Amministrazione Provinciale di Latina, Ufficio Acque Pubbliche che detiene alcune strade ma non la Migliara 50 divenuta Comunale, sentito il Comune di Pontinia al momento non gestisce questo tipo di passo carrabile perchè la strada è priva di marciapiedi pertanto attualmente non rappresenta una spesa condominiale.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al primo terra del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a tre balconi esterni per mq. 34.00 complessivi (considerando il ripristino dello stato dei luoghi derivante dalla demolizione della parte ampliata e non sanabile); si compone da un soggiorno con ingresso dalla scala condominiale con altra stanza comunicante, cucina con tinello accessibile da un secondo ingresso dall'esterno, disimpegno, camera e bagno.

E' annesso all'appartamento tutto il piano seminterrato ad uso deposito e locali di sgombero dove trova posto la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'appartamento, e da un manufatto ad uso forno-legnaia posto nella parte retrostante l'abitazione.

Il tutto facente parte di un fabbricato ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante.

L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si ravvisa che tale documentazione è stata sostituita, in virtù della Legge del 03/08/1998 n. 302, con il certificato ipo-catastale del 15/07/2021 redatto dal notaio Claudio Maciariello dal quale si è potuto constatare l'esattezza nel riportare l'elenco e l'indicazione catastale dei beni oggetto dell'istanza di vendita di cui al pignoramento del 24/05/2021 nonché la corretta certificazione delle formalità sui soggetti [REDACTED] quest'ultimi due in quanto detentori dell'usufrutto fino alla data del 16/04/2003 su una porzione di terreno oggetto del pignoramento

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

via Migliara 50 sx n.872

04014 - Pontinia (Lt)

[REDACTED]

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si ravvisa la necessità di chiarire che nonostante il regime patrimoniale fosse in comunione legale dei beni, l'immobile è stato edificato su terreni acquistati in data 07/01/1983, prima del matrimonio avvenuto in data 05/11/1983 come si è rilevato dalla consultazione dei registri di stato civile del Comune di Pontinia, previo accesso agli atti dell'Ufficio Anagrafe, che il sig. [REDACTED] coniugato con la signora [REDACTED] dal 05/11/1983 in regime di comunione dei beni, e come si evince dal certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio allegato.

## CONFINI

---

Il lotto 3 è un'abitazione che copre l'intero piano terra del fabbricato nonchè l'intero piano seminterrato, entrambi confinano con la scala condominiale da un lato e con la corte comune dagli altri tre lati, corte che a sua volta confina con la strada comunale Migliara 50 sx attraverso il ponticello sul canale di bonifica e, seguendo in senso orario con la particella [REDACTED] (podere agricolo con casa) e con il lotto n.2 sui restanti due lati.

Fatta eccezione della sola recinzione sul lato strada e parte sul lato nord-est [REDACTED] (podere agricolo con casa), tutti gli altri confini non presentano una recinzione fissa ma sono facilmente identificabili in sito.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,88 m	T
Balcone scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	119,00 mq	142,00 mq	0,20	28,40 mq	1,98 m	S1
Cantina	19,20 mq	23,50 mq	0,20	4,70 mq	2,07 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>55,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>262,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata considerata un'incidenza condominiale del 55% dal momento che lo stabile è costituito da due unità immobiliari e l'altra unità posta al piano primo ha una superficie convenzionale minore

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1983 al 28/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 188 mq Rendita € 310,91 Piano S1-T
Dal 28/12/2022 al 31/12/2022	[REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 188 mq Rendita € 377,53 Piano S1-T

Per l'unità immobiliare sub.2 è stata assunta la data del 07/01/1983 e non quella dell'11/08/2008 (costituzione al NCEU) perchè edificato su terreno acquistato in tale data 07/01/1983, a seguire dal 28/12/2022 la variazione catastale eseguita per l'ampliamento e diversa distribuzione degli ambienti interni che hanno aumentato il numero dei vani.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	[REDACTED]				A3	2	8,5	188 mq	377,53 €	S1-T		

### Corrispondenza catastale

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

Viene dichiarata la conformità catastale tenendo conto che la parte ampliata sul balcone preesistente deve ritenersi da demolire in quanto non sanabile ripristinando lo stato dei luoghi così come da planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Si ritiene di non fare alcuna precisazione fatta eccezione della ridefinizione degli spazi comuni secondo l'elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto a seguito di richiesta autorizzativa in quanto in futuro potrebbe non appartenere più ad un unico soggetto per effetto della vendita giudiziaria.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile, si presenta in uno stato di conservazione normale, anche in considerazione del tempo trascorso dalla ultimazione dei lavori, mentre la pertinenza al piano seminterrato appare meno curata così come il forno e la legnaia a causa della mancanza di una manutenzione costante e continuativa.

## PARTI COMUNI

---

L'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni redatto in occasione della variazione catastale evidenziano le parti comuni quale bene comune non censibile (BCNC) e ne descrivono gli abbinamenti. Nel caso specifico il lotto n.3 ha in comune con gli altri beni il viale di accesso (sub.6), il cortile prospiciente (sub.7) nonché l'androne e il vano scala (sub.1)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla verifica della documentazione e dalle ricerche eseguite, non sono emerse sugli immobili servitù, censi, livelli o usi civici.

Si precisa solo che la clausola riportata nell'atto di acquisto del 07/01/1983 (intero cespite escluso la particella [redacted] dove si riconosceva e sottoscriveva il diritto di un passaggio "personale" lungo il confine tra le attuali particelle [redacted] dall'altra fino ad arrivare alla particella [redacted] a condizione che quest'ultima rimanesse di proprietà della parte alienante, ossia agli eredi di Fanelli Italo Antonio in fase di sopralluogo è stato appurato che il fondo dominante, in seguito alla morte del proprietario, è stato alienato ad estranei al nucleo familiare per cui si ritiene cessata la servitù di passaggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un appartamento che copre l'intero piano terra del fabbricato composto da tre piani e copertura a tetto superiore, realizzato in struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali a doppia fodera in forati il paramento interno e mattoni da cortina quello esterno.

Gli elementi costruttivi più significativi sono i pavimenti in monocottura, i rivestimenti sia nel bagno che nella cucina sono in maioliche, gli infissi sono di tipo in alluminio con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno - tutti materiali di tipo medio-buono ed impostati correttamente; riguardo gli impianti, tradizionali dell'epoca di costruzione, si distinguono in idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia alimentata a pellet posta al piano seminterrato e radiatori in alluminio posti a parete, eseguiti tutti sottotraccia, si dimostrano efficienti ma non performanti.

L'accesso all'appartamento è garantito sia dall'androne del vano scala in comune con l'altra unità immobiliare dello stabile, sia da un ingresso dal retro della costruzione che accede al vano tinello della cucina.

All'appartamento sono annessi tutto il piano seminterrato dell'altezza interna di circa mt. 2.00 costituito da vari ambienti ad uso locali di sgombero dove è collocata la caldaia, cantinola, ripostiglio e piccolo bagno di servizio nonché un manufatto posto nel retro del fabbricato a poca distanza con al suo interno un forno, un camino e la legnaia con copertura ad una falda inclinata in struttura di ferro e lamiera superiore, gli unici impianti esistenti solo quelli elettrici ed idrici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore [redacted] nato a Priverno il [redacted] e coniuge [redacted] come si evince dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Latina in data 03/06/2022

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1983	[redacted] nato a Priverno (LT) il [redacted] per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[redacted]			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[redacted] di Latina	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[redacted] di Latina	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 20/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo [redacted]  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.591,06  
[redacted]  
Contro [redacted]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.795,53

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/03/2021  
[REDACTED]  
Importo: € 242.007,43  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
Contr [REDACTED]

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è stato edificato in zona che il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale, dove è consentita l'edificazione di case rurali annesse alla conduzione del fondo, in mancanza dell'unità aziendale il lotto minimo deve essere di 3mila metri quadri.

L'indice di edificazione all'origine della sua edificazione era di 0.07 mc/mq di cui 0.03 mc/mq ad uso residenziale per il solo piano primo, per cui il cambio di destinazione d'uso perpetrato al piano terra è da considerarsi irregolare.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'immobile identificato al foglio [REDACTED] del Comune di Pontinia, [REDACTED] stato edificato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 5425 del 24/05/1988 in quanto al piano terra erano previsti locali destinati a magazzino agricolo mentre è stata realizzata un'abitazione, ed al piano seminterrato, nonostante mantenesse la medesima destinazione d'uso originaria, si è riscontrata una maggiore superficie, pertanto necessita di una domanda di sanatoria da presentare ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 per opere eseguite in difformità al titolo edilizio entro la data del 31/12/1993 i cui costi sono stati quantificati nel prospetto sintetico dell'oblazione e degli oneri concessori a carico dell'acquirente.

Al contempo con le leggi attuali non è possibile sanare l'ampliamento perpetrato sempre al piano terra costituito dall'edificazione di uno spazio destinato a "bagno in camera" nel tratto di balcone esterno in quanto realizzato oltre la data massima del 31/03/2003 (data ultima del c.d. terzo condono) dal momento che tale porzione di casa non era inclusa nell'accatastamento eseguito in data 11/08/2008. pertanto per tale abuso sono stati quantificati i costi per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (balcone esterno) i cui costi di € 4100 sono stati decurtati nella stima dell'unità immobiliare

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

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

Riguardo la certificazione energetica dell'unità immobiliare si è provveduto a redigerlo in quanto non presente nel Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli attestati.

Il certificato APE 5901722000753881 che si allega è stato redatto dal sottoscritto essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008

Riguardo la conformità degli impianti e loro adeguamento si tralascia in quanto realizzati antecedente al DM 37/08 e legge 46/90

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **a) Vincoli**

Per il rilascio della Concessione Edilizia n.5425 del 28/05/1988 è stato stipulato un atto d'obbligo unilaterale per il mantenimento della destinazione d'uso ed asservimento del terreno al progetto approvato, lo stesso è stato sottoscritto presso il notaio Alvaro Falessi di Priverno in data 27/02/1987 rep. 13826 e risulta regolarmente trascritto alla Conservatoria dei RRR.II. di Latina al n. 5055 rg e n. 3512 r.p. in data 25/03/1987

Relativamente ad altri vincoli di tipo ambientale si fa presente che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 03/06/2022 su richiesta del sottoscritto l'area rientra nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), non risulta gravato dagli usi civici, inoltre la zona, come del resto l'intero territorio italiano, è dichiarata sismica e nello specifico di classe 3B.

#### **b) Oneri condominiali**

Attualmente le spese condominiali sono sostenute dall'unico proprietario che non porta una contabilità dettagliata, ma in seguito alla vendita le stesse dovranno essere regolamentate e ripartite con gli altri proprietari secondo una tabella millesimale

Tali spese possono essere riassunte nella manutenzione della viabilità di accesso e spazi di manovra, lo spurgo fogna del pozzo nero, le spese di elettricità per l'estrazione dell'acqua dal pozzo artesiano, eventuale manutenzione del serbatoio del gas (escluso il consumo da regolare con apposito contatore); tutte spese da ripartire al 33% fino alla redazione delle tabelle millesimali.

Non risultano ulteriori gravami sugli immobili fatta eccezione delle due clausole riportate nell'atto di acquisto del 07/01/1983 (intero cespite escluso la particella [redacted] dove si riconosceva e sottoscriveva il diritto di un passaggio "personale" lungo il confine tra le attuali particelle [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra fino ad arrivare alla particella [redacted] a condizione che quest'ultima rimanesse di proprietà della parte alienante, ossia agli eredi di Fanelli Italo Antonio in fase di sopralluogo è stato appurato che il fondo dominante, in seguito alla morte del proprietario, è stato alienato ad estranei al nucleo familiare per cui si ritiene cessata la servitù.

La seconda clausola riguarda la pulizia del fosso collettore ubicato nel medesimo confine tra le richiamate particelle della servitù di passaggio le cui spese per la pulizia e manutenzione sono a carico delle parti confinanti in eguale misura così come il materiale di risulta che deve essere depositato in eguale quantità sui terreni di entrambi i confinanti.

Riguardo il canone per l'occupazione del ponticello di attraversamento del canale di bonifica da dividere con gli altri beneficiari, si fa presente che per l'attraversamento del fosso denominato Contromigliara 50 che separa l'immobile dalla strada comunale Migliara 50 sx esiste un atto di concessione stipulato in data 29/06/2000 rep. 219 con il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino, con il quale dietro il pagamento di un canone annuo revisionabile secondo gli indici ISTAT e per la durata di anni 19 rinnovabili sei mesi prima della scadenza è stata concessa l'occupazione di un'area di mq. 61 per la realizzazione di un ponticello della larghezza di mt. 5.50 al fine di attraversare il citato canale.

Effettuata la verifica presso il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino è risultato che le concessioni sono state cedute all'Amministrazione Provinciale di Latina, Ufficio Acque Pubbliche che detiene alcune strade ma non la Migliara 50 divenuta Comunale, sentito il Comune di Pontinia al momento non gestisce questo tipo di passo carrabile perchè la strada è priva di marciapiedi pertanto attualmente non rappresenta una spesa condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Dall'analisi della documentazione si è rilevata l'esistenza di due fascicoli riuniti le cui istanze di vendita benchè contenessero beni del medesimo esecutato si differenziavano per una unità immobiliare pignorata solo in una procedura esecutiva, per cui si è ritenuto costituire un lotto esclusivo per tale immobile (lotto n.3), avendo già inteso separare il resto dei beni comuni ad entrambe le procedure per ottenere il massimo rendimento dalla vendita senza per questo far perdere la loro funzionalità, come meglio argomentato nella stima, vista la diversa tipologia degli immobili distinguendo così il secondo appartamento (lotto n.1) dalla stalla con i terreni agricoli annessi (lotto n.2).

Nello specifico i lotti costituiti sono i seguenti:

Lotto n.1 - Appartamento al piano primo

Lotto n.2 - Stalla, fienile e terreni agricoli annessi

Lotto n.3 - Appartamento al piano terra con annesso locale al piano seminterrato e forno esterno

La vendite non è soggetta ad I.V.A. perchè l'esecutato non agisce nell'esercizio di impresa.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1 Appartamento posto al primo piano del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a due balconi esterni per mq. 34.00 complessivi; si compone da ingresso, ampio soggiorno-pranzo con cucinino, disimpegno per la zona notte, che comprende tre camere ed un bagno. L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - XXXXXXXXXX

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

Valore di stima del bene: € 103.913,25

Per stabilire il prezzo equo da applicare alla stima del bene oggetto dell'istanza di vendita ci si è avvalsi sia della statistica stilata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messo a disposizione nel portale dall'Agenzia delle Entrate che per questo tipo di immobile indica una media di €/mq. 750 e sia consultando le principali agenzie immobiliari della zona che sostengono che per questa zona scarsamente urbanizzata, abitata principalmente da coltivatori diretti che progressivamente ed inesorabilmente stanno scomparendo, la domanda è bassa e il mercato immobiliare protende verso zone più amene.

Avendo avuto contezza di questi giudizi e non potendo adottare altri criteri di stima oltre alla comparazione, visto che la capitalizzazione del reddito presume una rendita e nel caso specifico il canone di locazione percepito dall'esecutato comprende anche altri beni;

considerando le peculiarità del bene, epoca di costruzione, vetustà e stato di conservazione si è stabilito di applicare una riduzione del 30% sul prezzo medio dell'OMI e quindi stabilire il prezzo equo di €/mq 525 calcolato sulla superficie lorda e nella consistenza complessiva si è tenuto conto anche delle superfici non residenziali e della quota di spazi condominiali.

Trattandosi di immobile che necessita di una "cila in sanatoria o tardiva" per diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto l'originario progetto approvato dalla C.E. n. 5425 è prevista una spesa di € 3500 per la sua regolarizzazione come determinato nel prospetto sintetico allegato - spesa a carico dell'acquirente.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1	197,93 mq	525,00 €/mq	€ 103.913,25	100,00%	€ 103.913,25
				Valore di stima:	€ 103.913,25

Valore di stima: € 103.913,25

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 100.413,25**

Il metodo di stima adottato è stato quello della comparazione, le spese decurtate si riferiscono alla regolarizzazione urbanistica.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T

Complesso agricolo originariamente adibito a stalla e fienile è ubicato alle spalle del fabbricato che lo separa dall'area cortilizia comune, copre una superficie di circa mq. 2032,00 oltre ad una coppia di serre in ferro e telo in pvc per mq. 366,00; nonostante la notevole superficie dell'immobile, più della metà è costituita da tettoie in ferro (mq. 1280,00) e la restante parte (mq. 752,00) da manufatti in muratura con capriata di ferro e copertura in lastre di eternit, che nell'insieme formano un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente se non dopo una ristrutturazione importante. Unitamente all'immobile, per la sussistenza dell'azienda agricola, sono inclusi due appezzamenti di terreno di natura agricola di cui uno più piccolo, a confine con la strada Migliara 50 di circa mq. 1740 e l'altro, più esteso, ubicato a ridosso del capannone della superficie di circa mq. 32242. L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale

Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED] Categoria D10 al catasto Terreni - [REDACTED] Qualità Seminativo irriguo - [REDACTED], Qualità Seminativo irriguo - [REDACTED] Qualità Seminativo irriguo [REDACTED] Qualità Seminativo irriguo [REDACTED]

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

Valore di stima del bene: € 425.714,10

Per stabilire criteri e prezzo unitario dapprima si è consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messo a disposizione nel portale dall'Agenzia delle Entrate che nella sua banca dati tra gli immobili ad uso produttivo del Comune di Pontinia elenca i capannoni tipici ad un valore unitario medio di €/mq 482,50.

Considerate le condizioni in cui riversa l'immobile si è proceduto a detratte (a carico della procedura e quindi decurtando il prezzo unitario di stima) le spese di bonifica dell'amianto ossia la dismissione delle lastre in eternit che fungono da copertura di parte dei capannoni e della stalla per circa mq. 1070 e quelle di una ristrutturazione radicale per l'intero complesso impianti compresi.

Si è presunta una spesa al mq. 320,00 per il fabbricato agricolo ed i capannoni con copertura in eternit (mq. 1070) ed una spesa di €/mq 160,00 per le altre parti (mq. 872) costi comprensivi di spese tecniche, indagini ed certificazioni per cui si è stabilito il prezzo equo per la stima del bene in €/mq 210

Si specifica che il prezzo unitario applicato nella stima per valutare la serra è stato di €/mq 36,25 e quello per la valutazione del terreno agricolo di €/mq 2,90 che non vengono visualizzati dal sistema informatico per l'algoritmo utilizzato nella sezione del calcolo della consistenza immobiliare.

Trattandosi di immobile realizzato in difformità dalla C.E. n. 5425 e, appurato che le parti ampliate possono usufruire del secondo condono per mq.951 (di cui mq. 228 coperti e mq. 723 di tettoie) e terzo condono per mq.536 (di cui 218 coperti e mq. 318 di tettoie) come da dimostrazione foto storiche circa l'epoca di costruzione, nonché di SCIA tardiva (in sanatoria) per quelle ritenute conformi agli strumenti urbanistici, ossia la serra per mq. 366 e la tettoia adiacente di circa mq. 131, si sono quantificati gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e quantificati in € 134155,49 circa come da prospetto sintetico allegato - spesa a carico dell'acquirente

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Stalla Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T	2027,21 mq	210,00 €/mq	€ 425.714,10	100,00%	€ 425.714,10
				Valore di stima:	€ 425.714,10

Valore di stima: € 425.714,10

### **Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	134155,49	€

**Valore finale di stima: € 291.558,61**

Il metodo di stima adottato è stato quello della comparazione, le spese decurtate si riferiscono alla regolarizzazione urbanistica

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T

Appartamento posto al primo terra del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a tre balconi esterni per mq. 34.00 complessivi (considerando il ripristino dello stato dei luoghi derivante dalla demolizione della parte ampliata e non sanabile); si compone da un soggiorno con ingresso dalla scala condominiale con altra stanza comunicante, cucina con tinello accessibile da un secondo ingresso dall'esterno, disimpegno, camera e bagno. E' annesso all'appartamento tutto il piano seminterrato ad uso deposito e locali di sgombero dove trova posto la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'appartamento, e da un manufatto ad uso forno-legnaia posto nella parte retrostante l'abitazione. Il tutto facente parte di un fabbricato ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - ██████████ Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 138.012,00

Per stabilire il prezzo equo da applicare alla stima del bene oggetto dell'istanza di vendita ci si è avvalsi sia della statistica stilata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) messo a disposizione nel portale dall'Agenzia delle Entrate che per questo tipo di immobile indica una media di €/mq. 750 e sia consultando le principali agenzie immobiliari della zona che sostengono che per questa zona scarsamente urbanizzata, abitata principalmente da coltivatori diretti che progressivamente ed inesorabilmente stanno scomparendo, la domanda è bassa e il mercato immobiliare protende verso zone più amene.

Avendo avuto contezza di questi giudizi, considerando le peculiarità del bene, epoca di costruzione, vetustà e stato di conservazione si è stabilito di applicare una riduzione del 30% sul prezzo medio dell'OMI e quindi stabilire il prezzo equo di €/mq 525 calcolato sulla superficie lorda e nella consistenza complessiva si è tenuto conto anche delle superfici non residenziali e della quota di spazi condominiali ivi compreso lo spazio ad uso posto auto coperto nella medesima area.

Trattandosi di immobile realizzato in difformità dalla C.E. n. 5425 e, appurato che le parti ampliate possono usufruire del "secondo condono" in quanto non ci sono agli atti documenti che dimostrano la realizzazione oltre il 31/12/1993, e della SCIA in sanatoria per quelle ritenute conformi agli strumenti urbanistici, ossia l'ampliamento della legnaia e la copertura dei posti auto, si sono quantificati i costi per l'oblazione, gli oneri concessori e le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e quantificati in € 17591,34 circa come da prospetto sintetico allegato - spesa a carico dell'acquirente

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T	262,88 mq	525,00 €/mq	€ 138.012,00	100,00%	€ 138.012,00
Valore di stima:					€ 138.012,00

Valore di stima: € 138.012,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	17591,34	€
Altro: demolizione e ripristino parti non sanabili per mq. 8,20	4100,00	€

**Valore finale di stima: € 116.320,66**

Il metodo di stima adottato è stato quello della comparazione, le spese decurtate si riferiscono alla regolarizzazione urbanistica ed alle spese per ripristino delle parti non sanabili

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

Formia, li 03/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cassibba Giovanni

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 14/12/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - [REDACTED] (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - [REDACTED] (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - [REDACTED] (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - [REDACTED] (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - [REDACTED] (ex sub4) (Aggiornamento al 01/10/2022)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali [REDACTED] (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali [REDACTED] (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - [REDACTED] (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali [REDACTED] (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - [REDACTED] (Aggiornamento al 29/12/2022)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico con elenco subalterni (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali [REDACTED] (Aggiornamento al 14/04/2022)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - [REDACTED] (ex sub.4) (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali [REDACTED] (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - nota di trascrizione contratto di locazione (Aggiornamento al 18/04/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - stato di famiglia (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - visura camerale (Aggiornamento al 19/04/2022)
- ✓ N° 21 Altri allegati - nota di trascrizione atto unilaterale d'obbligo (Aggiornamento al 18/04/2022)
- ✓ N° 22 Certificato destinazione urbanistica - [REDACTED] (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 23 Altri allegati - concessione area per attraversamento canale di bonifica (Aggiornamento al 03/06/2022)

- ✓ N° 24 Concessione edilizia [REDACTED] (Aggiornamento al 03/06/2022)
- ✓ N° 25 Altri allegati - zone omi residenziali e produttive (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 26 Google maps - immagini aeree storiche e prospetto oneri regolarizzazione urbanistica (Aggiornamento al 29/12/2022)
- ✓ N° 27 Altri allegati - certificato ape prot.5901722000697024 (Aggiornamento al 15/09/2022)
- ✓ N° 28 Altri allegati - certificato ape prot.5901722000753881 (Aggiornamento al 29/12/2022)
- ✓ N° 29 Foto - documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 02/10/2022)
- ✓ N° 30 Foto - documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 02/10/2022)
- ✓ N° 31 Foto - documentazione fotografica lotto 3 (Aggiornamento al 29/12/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1  
Appartamento posto al primo piano del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a due balconi esterni per mq. 34.00 complessivi; si compone da ingresso, ampio soggiorno-pranzo con cucinino, disimpegno per la zona notte, che comprende tre camere ed un bagno. L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED] Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in zona che il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale, dove è consentita l'edificazione di case rurali annesse alla conduzione del fondo, in mancanza dell'unità aziendale il lotto minimo deve essere di 3mila metri quadri. L'indice di edificazione all'origine della sua edificazione era di 0.07 mc/mq di cui 0.03 mc/mq ad uso residenziale per il piano primo per cui si ritiene che l'edificazione fatta per questo immobile sia conforme agli strumenti urbanistici.

**Prezzo base d'asta: € 100.413,25**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T  
Complesso agricolo originariamente adibito a stalla e fienile è ubicato alle spalle del fabbricato che lo separa dall'area cortilizia comune, copre una superficie di circa mq. 2032,00 oltre ad una coppia di serre in ferro e telo in pvc per mq. 366,00; nonostante la notevole superficie dell'immobile, più della metà è costituita da tettoie in ferro (mq. 1280,00) e la restante parte (mq. 752,00) da manufatti in muratura con capriata di ferro e copertura in lastre di eternit, che nell'insieme formano un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente se non dopo una ristrutturazione importante. Unitamente all'immobile, per la sussistenza dell'azienda agricola, sono inclusi due appezzamenti di terreno di natura agricola di cui uno più piccolo, a confine con la strada Migliara 50 di circa mq. 1740 e l'altro, più esteso, ubicato a ridosso del capannone della superficie di circa mq. 32242. L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale  
Identificato al catasto Fabbricati - [redacted] Categoria D10 al catasto Terreni - [redacted] Qualità Seminativo irriguo - [redacted] Qualità Seminativo irriguo - [redacted] Qualità Seminativo irriguo - [redacted], Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in zona che il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale. L'indice di edificazione all'origine della sua edificazione era di 0.07 mc/mq per cui tutte le parti ampliate ed estranee alla concessione edilizia sono da considerarsi irregolari.

**Prezzo base d'asta: € 291.558,61**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T

Appartamento posto al primo terra del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a tre balconi esterni per mq. 34.00 complessivi (considerando il ripristino dello stato dei luoghi derivante dalla demolizione della parte ampliata e non sanabile); si compone da un soggiorno con ingresso dalla scala condominiale con altra stanza comunicante, cucina con tinello accessibile da un secondo ingresso dall'esterno, disimpegno, camera e bagno. E' annesso all'appartamento tutto il piano seminterrato ad uso deposito e locali di sgombero dove trova posto la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'appartamento, e da un manufatto ad uso forno-legnaia posto nella parte retrostante l'abitazione. Il tutto facente parte di un fabbricato ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED] Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato in zona che il PRG del Comune di Pontinia, approvato con Delibera di G.R. Lazio del 14/03/20 n. 783 identifica come Zona E - Sottozona E1 - Area a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi, ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima 2 ha di superficie agricola totale, dove è consentita l'edificazione di case rurali annesse alla conduzione del fondo, in mancanza dell'unità aziendale il lotto minimo deve essere di 3mila metri quadri. L'indice di edificazione all'origine della sua edificazione era di 0.07 mc/mq di cui 0.03 mc/mq ad uso residenziale per il solo piano primo, per cui il cambio di destinazione d'uso perpetrato al piano terra è da considerarsi irregolare.

**Prezzo base d'asta: € 116.320,66**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.413,25**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] [REDACTED] Categoria A3	<b>Superficie</b>	197,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile, nonostante le tracce di infiltrazioni passate e ormai superate ed i segnali di condensa per l'assenza di una coibentazione interna alle pareti o cappotto esterno, si presenta in buono stato di conservazione dovuto alla manutenzione degli elementi costruttivi più esposti e sollecitati così pure per gli impianti tecnologici che al momento sono tutti efficienti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al primo piano del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a due balconi esterni per mq. 34.00 complessivi; si compone da ingresso, ampio soggiorno-pranzo con cucinino, disimpegno per la zona notte, che comprende tre camere ed un bagno. L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.558,61**

<b>Bene N° 2 - Stalla</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n. 872, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Stalla Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] [REDACTED] Categoria D10 Identificato al catasto Terreni [REDACTED] Qualità Seminativo irriguo [REDACTED] [REDACTED] Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	2027,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Riguardo lo stato conservativo, facilmente intuibile dalla documentazione fotografica allegata, fatta eccezione della facciata principale che fa ritenere di stare in presenza di un complesso agricolo di tutto rispetto, trattasi di un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente e che necessitano non solo di una ristrutturazione di tipo pesante ma anche della bonifica delle lastre di eternit, fortemente deteriorate, che costituiscono parte della copertura. I terreni risultano coltivati a mais e frumento, fatta eccezione dell'appezzamento ubicato sul fronte strada che risulta incolto per la presenza di tutti i servizi annessi ai fabbricati (pozzo artesiano, pozzo nero, serbatoio GPL, pompa idrovora per aspirare l'acqua dal canale di irrigazione)		
<b>Descrizione:</b>	Complesso agricolo originariamente adibito a stalla e fienile è ubicato alle spalle del fabbricato che lo separa dall'area cortilizia comune, copre una superficie di circa mq. 2032,00 oltre ad una coppia di serre in ferro e telo in pvc per mq. 366,00; nonostante la notevole superficie dell'immobile, più della metà è costituita da tettoie in ferro (mq. 1280,00) e la restante parte (mq. 752,00) da manufatti in muratura con capriata di ferro e copertura in lastre di eternit, che nell'insieme formano un agglomerato di strutture precarie che riversano in uno stato di forte degrado non più idonei all'uso a cui erano stati destinati inizialmente se non dopo una ristrutturazione importante. Unitamente all'immobile, per la sussistenza dell'azienda agricola, sono inclusi due appezzamenti di terreno di natura agricola di cui uno più piccolo, a confine con la strada Migliara 50 di circa mq. 1740 e l'altro, più esteso, ubicato a ridosso del capannone della superficie di circa mq. 32242. L'intero complesso è ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.320,66**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - via Migliara 50 sx n.872, interno 1, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] Categoria A3	<b>Superficie</b>	262,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile, si presenta in uno stato di conservazione normale, anche in considerazione del tempo trascorso dalla ultimazione dei lavori, mentre la pertinenza al piano seminterrato appare meno curata così come il forno e la legnaia a causa della mancanza di una manutenzione costante e continuativa.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al primo terra del fabbricato prospiciente la strada comunale Migliara 50, con accesso dalla scala condominiale; copre una superficie di circa mq. 128,00 pari ad una superficie calpestabile interna di circa mq. 110 oltre a tre balconi esterni per mq. 34.00 complessivi (considerando il ripristino dello stato dei luoghi derivante dalla demolizione della parte ampliata e non sanabile); si compone da un soggiorno con ingresso dalla scala condominiale con altra stanza comunicante, cucina con tinello accessibile da un secondo ingresso dall'esterno, disimpegno, camera e bagno. E' annesso all'appartamento tutto il piano seminterrato ad uso deposito e locali di sgombero dove trova posto la caldaia a pellet che alimenta il riscaldamento dell'appartamento, e da un manufatto ad uso forno-legnaia posto nella parte retrostante l'abitazione. Il tutto facente parte di un fabbricato ubicato lungo la via Migliara 50 raggiungibile dalla S.S. Appia n.7 lato sinistro al km. 83.400 in periferia del Comune di Pontinia da cui dista circa km 7,5, in zona priva di ogni servizio cittadino e di tutte le infrastrutture pubbliche ivi compreso la rete idrica e fognante. L'accesso al lotto, comune agli altri beni, è consentito dal ponticello di attraversamento del canale di bonifica che lo separa dalla strada comunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore [REDACTED] come si evince dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pontinia in data 03/06/2022		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 50 SX N.872,  
INTERNO 2, PIANO 1

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/03/2015

Importo: € 255.000,00

A favore di

Cooperativa

Contro

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: notaio Antonio Fuccillo

Data: 16/03/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 17/03/2021

A favore di

Contro

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 01/06/2021

A favore di

Contro

- **atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 16/06/2021

A favore di

Cooperativa

Contro

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/03/2015

Importo: € 255.000,00

A favore di

Cooperativa

Contro

Percentuale interessi: 4,70 %

Rogante: notaio Antonio Fuccillo

Data: 16/03/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 17/03/2021

Importo: € 242.007,43

A favore di

Contro

**Trascrizioni**

- **atto giudiziario**

Trascritto a Latina il 01/06/2021

A favore di

Contro

- **atto giudiziario**

A favore di

Cooperativa

Contro

**Iscrizioni**

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Latina il 05/10/2017  
[REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.591,06  
[REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.795,53
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 17/03/2021  
[REDACTED]  
Importo: € 242.007,43  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

**Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Latina il 01/06/2021  
[REDACTED]  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]