

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cocilova Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2021 del R.G.E.

contro

Codice fiscale e Partita IVA: *****

VIA *****

***** _ ***** (*****)



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	5
Confini	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1.1 - Terreni ubicati a Sabaudia E TERRACINA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	8
Confini	8
Stato conservativo	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1.2 - SerrE ubicatE a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	9
Confini	9
Stato conservativo.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 9	10
Confini	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 10	12
Confini	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 11	13
Confini	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 12	15
Confini	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 6 – CENTRALE BIOMASSA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	16
Confini	17
Stato conservativo.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	21
Lotto Unico	22
Completezza documentazione ex art. 567 -Lotto Unico	22
Titolarità-Lotto Unico	22
Consistenza	23
Dati Catastali.....	27
Patti	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Provenienze Ventennali -lotto unico	32
Formalità pregiudizievoli -lotto unico	33
Normativa urbanistica -lotto unico	34
Regolarità edilizia -lotto unico.....	34
Stima lotto UNICO.....	35
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	1
LOTTO UNICO.....	1
SCHEMA RIASSUNTIVO	5
ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2021 DEL R.G.E.....	5



INCARICO

All'udienza del 06/06/2022, il sottoscritto Geom. Cocilova Arnaldo, con studio in Via Dei Lauri, 66 - 04011 - Aprilia (LT), email arnaldococilova@virgilio.it, PEC arnaldo.cocilova@geopec.it, Tel. 3393880480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925
- **Bene N° 1.1** - Terreni ubicati a Sabaudia e Terracina (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925
- **Bene N° 1.2** - Serre ubicate a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 9
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 10
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1SUB 11
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1SUB 12
- **Bene N° 6** - Centrale biomassa ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Trattasi di azienda agricola ad indirizzo ortofrutticolo ubicata nel Comune di Sabaudia (LT) localizzata al civico 1925 della Strada San Isidoro, il cui cespite oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da:

- N. 1 capannone agricolo, suddiviso catastalmente al subalterno 8 con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:

A - LAVORAZIONE

B - DEPOSITO

C - OFFICINA

D - TETTOIA

F - CELLE FRIGORIFERE

M - PESA

Il capannone agricolo è adibito alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, al carico e scarico, al deposito e manutenzione delle attrezzature agricole.

Sul lato Sud del capannone avviene l'ingresso al reparto lavorazione (A), il carico dei prodotti sugli automezzi nonché l'accesso diretto agli uffici posti al piano terra del fabbricato aderente.

Sul lato Est avviene lo scarico delle pedane a mezzo di rampa; mentre l'accesso sul lato Nord conduce alla corte retrostante e ai locali adibiti a officina (C) e tettoia (D).

Sul lato Ovest, invece, ci sono gli ingressi che conducono alla pesa (M) nonché alla corte circostante.

La lavorazione dei prodotti avviene mediante una linea di produzione localizzata al centro del capannone e, successivamente, conservati nelle n. 5 celle frigorifere (F) e/o caricati direttamente sugli automezzi.

All'interno del capannone, inoltre, sono presenti dei gabbiotti in pannelli modulari adibiti a deposito (B) e controllo (B1).

- n.1 fabbricato di ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo costituito da due appartamenti residenziali e locali pertinenziali al capannone quali:

G - SPOGLIATOI

H - MENSA OPERAI

Questo fabbricato si sviluppa su di un unico piano terra ed è adibito a locale mensa (H-H1), spogliatoi e docce (G-G1), due appartamenti (Sub 9 e 10) con accessi diretti dal cortile interno (sub 13).

- n. 1 fabbricato dislocato su due livelli fuori terra collegati da un vano scala alloggiato (sub 7) e realizzato in aderenza al capannone.

Questo edificio è costituito da due appartamenti residenziali al piano primo (Sub 11 e 12) e da locali pertinenziali al capannone agricolo quali:



I - UFFICI

L - MENSA DIPENDENTI E ARCHIVIO

nello specifico, al piano terra ospita gli uffici aziendali (I) e la mensa-zona riposo dei dipendenti (L); mentre al piano prima ospita l'archivio generale (L1).

Il tutto sviluppa una superficie edificata di mq 5.567,40.

- n. 13 lotti di terreno ubicati nel comune di Sabaudia con sovrastanti serre agricole
- n. 1 lotto di terreno ubicato nel comune di Terracina (fogli mappali adiacenti)

per un totale di superficie agricola di mq 308.824,00.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: CHIESA SAN ISIDORO E STRADA SAN ISIDORO

CONFINE SUD: TERRENI AGRICOLI

CONFINE EST: TERRENI AGRICOLI DEL PODERE N. 2041 E FOSSO SAN ISIDORO

CONFINE OVEST: STRADA SAN ISIDORO

STATO CONSERVATIVO

Il capannone si presenta in condizioni manutentive buone, al netto delle celle frigorifere che hanno subito un guasto alla centralina dell'impianto elettrico causato dalla tromba d'aria che si è riversata sul litorale nel settembre del 2022.

Gli accessi a reparto sono stati realizzati in ferro con apertura carrabile.

All'interno si hanno ampi spazi di lavorazione e una buona illuminazione sia naturale che artificiale.

E' presente l'impianto elettrico di tipo industriale; attacco idrico per il lavaggio degli ortaggi e per la pulizia dei locali.

La zona adibita agli uffici e locali igienici si presentano in buono stato manutentivo, con impianto elettrico sotto traccia, condizionatori con areazione caldo/fresco, pavimentazione e rivestimenti in ceramica, dotati di tutti gli elementi sanitari e la rubinetteria. Gli infissi esterni sono del tipo in pvc con doppio vetro e portoncino d'ingresso principale di tipo blindato.

Relativamente agli altri locali del sub 8:

- lo spogliatoio ed il locale docce si presentano in sufficienti condizioni conservative. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, i servizi sono dotati di sanitari, rubinetteria e armadietti riservati ai lavoratori. Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.



- la mensa operai e la mensa dipendenti si presentano in sufficienti condizioni conservative. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in parte in ceramica ed in parte in legno lamellare; i servizi sono dotati di sanitari e rubinetteria. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle oscuranti. Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

Gli infissi del locale mensa operai sono deteriorati nonché non funzionanti; sono presenti porzioni di pareti e soffitti ammalorati a causa di infiltrazioni.

- l'archivio si presenta in condizioni conservati sufficienti. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, i servizi sono dotati di sanitari e rubinetteria, gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle oscuranti. Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

Le zanzariere esterne sono deteriorate dagli agenti atmosferici, come anche la pavimentazione e le copertine del balcone.

PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI SONO RAPPRESENTATE DAL:

- SUB 7 QUALE SCALA CONDOMINIALE ALLOGGIATA (BCNC)

- SUB 13 QUALE CORTE (BCNC)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI SONO:

CAPANNONE

Str. verticali: PILASTRI IN FERRO

Copertura: IN FERRO A MEZZO DI CAPRIATE E SOVRASTANTE TAMPONATURA IN FERRO

Pareti esterne ed interne: PARETI PERIMETRALI IN MURATURA, LOCALI INTERNI CON SISTEMI IN PANNELLO MODULARE

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: INFISSI IN FERRO

Impianto elettrico: A VISTA DI TIPO INDUSTRIALE



EDIFICI ALLOGGI/UFFICI

Str. verticali: PILASTRI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PARETI PERIMETRALI E TRAMEZZI DIVISORI IN MURATURA

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: AVVOLGIBILI, FINESTRE IN LEGNO/PVC E PORTE TAMBURATE

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi privo del contratto di locazione.

Nel contratto di comodato d'uso n. 2624 con ID TJK23L002624000QH registrato il 06/10/2024 è stato erroneamente riportato il sub 8, ma non esiste alcun appartamento al piano terra.

Pertanto si desume che il comodato si riferisse al sub 10.

BENE N° 1.1 - TERRENI UBICATI A SABAUDIA E TERRACINA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00.

La coltivazione dei prodotti avviene in serra, tuttavia i terreni godono di una buona ubicazione rispetto al reparto lavorazione, una buona accessibilità mediante strade interpoderali connesse fra loro, e si presentano con buoni livelli qualitativi e tecnici: forma geometrica regolare e giacitura totalmente pianeggiante, una buona esposizione solare ed una buona capacità produttiva.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: CHIESA SAN ISIDORO E STRADA SAN ISIDORO

CONFINE SUD: TERRENI AGRICOLI

CONFINE EST: TERRENI AGRICOLI DEL PODERE N. 2041 E FOSSO SAN ISIDORO

CONFINE OVEST: STRADA SAN ISIDORO



STATO CONSERVATIVO

Fertilità: buona

Giacitura: pianeggiante

Esposizione: buona

Ubicazione: buona

Accesso: buono

Forma: regolare

STATO DI OCCUPAZIONE

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

BENE N° 1.2 - SERRE UBICATE A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00.

Le SERRE AGRICOLE sono del tipo a multi tunnel, con struttura portante in ferro zincato e copertura a più navate, del tipo a volta con tamponatura sovrastante in teli plastici.

Sono dotate di sistema di aerazione manuale ed elettrico, impianto di irrigazione del tipo a goccia collegato ai n. 3 pozzi freatici.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: CHIESA SAN ISIDORO E STRADA SAN ISIDORO

CONFINE SUD: TERRENI AGRICOLI

CONFINE EST: TERRENI AGRICOLI DEL PODERE N. 2041 E FOSSO SAN ISIDORO

CONFINE OVEST: STRADA SAN ISIDORO



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle serre, nella loro componente strutturale, risulta sufficiente; parziali teli delle coperture ammalorate causate da degrado fisico e/o avversità atmosferiche.

È stata rilevata una serra con ingenti danni alla struttura e alla copertura causati da un probabile incendio spontaneo, come da allegato fotografico.

Lo stato conservativo della componente impiantistica relativa all'approvvigionamento idrico ed irrigazione risulta in buone condizioni manutentive.

Precisazioni:

Nella sezione estimativa saranno detratti i costi per la demolizione della serra e i costi relativi al trasporto e allo smaltimento in discarica dei rifiuti di risulta.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO T SUB 9

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra ed individuato catastalmente con il sub 9.

E' costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e antibagno, camera.

L'appartamento si costituisce come unità immobiliare facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo avente accesso dal sub 13 lato ovest e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 10 lato est.

Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle.

Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola GPL. Assente l'impianto di riscaldamento.

Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con tre elementi e doccia.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: SUB 13



CONFINE SUD: SUB 10

CONFINE EST E OVEST: SUB 8

STATO CONSERVATIVO

Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni conservative.

Internamente il fabbricato si presenta in mediocre stato conservativo nonché con dotazioni impiantistiche ed energetiche al di sotto della media.

Presenza di infiltrazioni di umidità nei muri perimetrali interni e nel soffitto, probabilmente derivanti dal manto di copertura o porzioni di esso ammalorate.

PARTI COMUNI

SUB 13 QUALE CORTE COMUNE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Regolamento condominiale assente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: PILASTRI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PARETI PERIMETRALI E TRAMEZZI DIVISORI IN MURATURA

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: AVVOLGIBILI, FINESTRE IN LEGNO/PVC E PORTE TAMBURATE

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi privo del contratto di locazione.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO T SUB 10

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra ed individuato con il sub 10.

E' costituito da: cucina/soggiorno, bagno, camera e cameretta.

L'appartamento si costituisce come unità immobile facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone avente accesso dal sub 13 lato est e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 9 lato ovest.

Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle.

Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl. Assente l'impianto di riscaldamento.

Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con tre elementi e doccia.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: SUB 9

CONFINE SUD: SUB 13

CONFINE EST E OVEST: SUB 8

STATO CONSERVATIVO

Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni conservative.

Internamente il fabbricato si presenta in mediocre stato conservativo e con dotazioni impiantistiche ed energetiche al di sotto della media.

PARTI COMUNI

SUB 13 QUALE CORTE COMUNE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Regolamento condominiale assente.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: PILASTRI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PARETI PERIMETRALI E TRAMEZZI DIVISORI IN MURATURA

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: AVVOLGIBILI, FINESTRE IN LEGNO/PVC E PORTE TAMBURATE

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso non opponibile.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO 1 SUB 11

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo ed individuato con il sub 11.

E' costituito da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, una camera, due camerette, due balconi.

L'appartamento si costituisce come unità immobiliare dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato sud e con affacci sulla corte per i restanti lati.

Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle.

Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola/gpl attualmente dismessa. Assente l'impianto di riscaldamento.

Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con quattro elementi e doccia.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: AFFACCIO SU CORTE

CONFINE SUD: SUB 8 E SUB 7 (VANO SCALA)



CONFINE EST E OVEST: AFFACCIO SU CORTE

STATO CONSERVATIVO

Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni conservative.

Internamente l'appartamento si presenta in mediocre stato conservativo e con dotazioni impiantistiche ed energetiche al di sotto della media.

Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico; la cucina non è usufruibile.

Presenza di infiltrazioni di umidità nei muri perimetrali interni e nel soffitto, probabilmente derivanti dal manto di copertura o porzioni di esso ammalorate.

Infissi esterni deteriorati; pavimentazione e copertine dei balconi ammalorate.

PARTI COMUNI

SUB 7 QUALE SCALA CONDOMINIALE.

SUB 13 QUALE CORTE COMUNE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Regolamento condominiale assente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: PILASTRI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PARETI PERIMETRALI E TRAMEZZI DIVISORI IN MURATURA

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: AVVOLGIBILI, FINESTRE IN LEGNO/PVC E PORTE TAMBURATE

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO 1 SUB 12

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo ed individuato con il sub 12.

E' costituito da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, una camera, una cameretta, stanza pluriuso e tre balconi.

L'appartamento si costituisce come unità immobile dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato nord e con affacci sulla corte per i restanti lati.

Internamente, si presenta con pavimentazione in cotto e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in pvc a doppio vetro, tapparelle.

Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario, elettrico e boiler per la produzione di acqua calda alloggiato nel vano igienico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl esterna.

E' presente un termoconvettore con funzione riscaldamento/condizionamento.

Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con quattro elementi e doccia.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONFINI

CONFINE NORD: SUB 8 E SUB 7 (VANO SCALA)

CONFINE SUD, EST E OVEST: AFFACCIO SU CORTE

STATO CONSERVATIVO

Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni conservative.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato conservativo; l'esecutato ha dichiarato che è stato oggetto di manutenzione ordinaria privo di titolo nell'anno 2015. Nel suo complesso si presenta con una dotazione impiantistica ed energetica al di sotto della media.

Presenza di infiltrazioni di umidità nel soffitto con conseguente distacco dell'intonaco, probabilmente derivante dal manto di copertura o porzioni di esso ammalorate.

Pavimentazione e copertine dei balconi ammalorate.

PARTI COMUNI

SUB 7 QUALE SCALA CONDOMINIALE.

SUB 13 QUALE CORTE COMUNE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Regolamento condominiale assente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: PILASTRI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PARETI PERIMETRALI E TRAMEZZI DIVISORI IN MURATURA

Pavimentazione interna: CERAMICA

Infissi esterni ed interni: AVVOLGIBILI, FINESTRE IN LEGNO/PVC E PORTE TAMBURATE

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi privo del contratto di locazione.

BENE N° 6 - CENTRALE BIOMASSA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

La centrale biomassa è catastalmente individuata al mappale 103, suddivisa con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:

A BIOMASSA

B CABINA ELETTRICA

C DEPOSITO

D VASCA IN C.A.

E PESA

F DEPOSITO DI STOCCAGGIO CIPPATO

Il tutto, sviluppa una superficie edificata totale di mq 1.225,00 oltre ad una zona adibita a parcheggio di mq 50 e alla corte pertinenziale di mq 7.710,00.

La centrale biomassa è un impianto di conversione e produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo degli scarti derivanti dalle lavorazioni agricole.

Il dettaglio del funzionamento dell'impianto con le caratteristiche tecniche sarà oggetto della relazione peritale dell'Ing. Chiominto quale esperto ausiliario nominato dal G.E. In questa sede ci si limiterà ad una descrizione costruttiva e catastale dei locali.



La Centrale biomassa è costituita da un comparto di n. 9 fabbricati:

1. un fabbricato centrale (A) dislocato su due piani fuori terra ed un piano interrato che sviluppa una superficie di mq 718, realizzato in pannelli modulari di c.a. e copertura piana non praticabile. Questo edificio ospita ai piani terra e primo il circuito impiantistico; la sala controllo, un ufficio, locali igienici al piano primo; i locali tecnici quali sala quadri elettrici, alloggi macchinari e deposito al piano terra.

Al piano interrato sono ubicati due locali di deposito nonché il “binario” per il trasporto delle biomasse al corpo impiantistico.

1.1 una tettoia a copertura del binario con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiuso su tre lati; una tettoia laterale in pannelli lamierati a copertura di quella porzione di binario che si interpone tra la tettoia industriale ed il fabbricato centrale.

1.2 un corpo impiantistico di altezza m 8 avente struttura portante in pilastri in ferro di tipo industriale.

1.3. un fabbricato adibito a deposito e a vasca di raffreddamento realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale.

Il piano primo di questo edificio è collegato al piano primo del fabbricato centrale tramite una scala di ferro esterna che si erge, inoltre, dal piano terra al piano primo per un'altezza totale di m 4,25.

2. una cabina di connessione rete elettrica (B) adiacente al deposito cippato, realizzata in pannelli modulari di c.a. suddivisa in 4 cabine con accesso singolo dall'esterno e che sviluppano una superficie totale di mq 23.

3. un locale adibito a deposito (C) con pareti verticali in blocchetti squadrate di tufo e solaio in latero cemento avente una superficie di mq 93.

4. una tettoia a copertura della vasca di raccolta (D), realizzata in pilastri in ferro con copertura in plexiglas, sviluppante una superficie di mq 76.

5. una pesa (E) con rampe in c.a. di mq 120 di superficie.

6. una tettoia a copertura del cippato (F) avente una struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiusa su due lati. Questo edificio sviluppa una superficie di mq 195 ed un'altezza sotto trave minima di m 8.

CONFINI

CONFINE NORD - SUD- EST: MAPPALE 105

CONFINE OVEST: MAPPALE104

STATO CONSERVATIVO

La centrale biomassa, nel complesso, si presenta in normale stato conservativo ad esclusione dei locali adibiti a deposito (C), che si presenta privo di rifiniture quali intonaco, accesso, infissi esterni, pavimentazione e massetto, e la vasca di raccolta (D) che si presenta in evidente stato strutturale precario e avente una copertura inadeguata nonché ammalorata.

Inoltre, tutta l'area circostante presenta un evidente stato di trascuratezza, dalle alte sterpaglie fino alla pulizia dei rifiuti organici di provenienza animale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A - BIOMASSA

1. FABBRICATO CENTRALE

Str. verticali: PILASTRI IN C.A. E PANNELLI MODULARI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PANNELLI MODULARI IN C.A.

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE/CERAMICA

Infissi esterni ed interni: FINESTRE IN PVC E PORTE IN PVC /FERRO

Impianto elettrico: INDUSTRIALE

1.1 TETTOIA A COPERTURA DEL BINARIO

Str. verticali: PILASTRI IN C.A. E PANNELLI MODULARI IN C.A.

Solai: TRAVI IN C.A. INDUSTRIALI CON SOVRASTANTE TAMPONATURA

Copertura: A FALDA INCLINATA

Pareti esterne ed interne: PANNELLI MODULARI IN C.A.

Pavimentazione interna: BINARIO IN FERRO

Infissi esterni ed interni: APERTO

Impianto elettrico: INDUSTRIALE

1.2 CORPO IMPIANTISTICO

Str. verticali: PILASTRI IN FERRO

Solai: NON PRESENTI

Copertura: NON PRESENTE

Pareti esterne ed interne: NON PRESENTI

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI

Impianto elettrico: INDUSTRIALE



1.3. DEPOSITO E A VASCA DI RAFFREDDAMENTO

Str. verticali: PILASTRI IN C.A. E PANNELLI MODULARI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PANNELLI MODULARI IN C.A.

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: FINESTRE IN PVC E PORTE IN PVC /FERRO

Impianto elettrico: INDUSTRIALE

B - CABINA ELETTRICA

Str. verticali: PANNELLI MODULARI IN C.A.

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: PIANA NON PRATICABILE

Pareti esterne ed interne: PANNELLI MODULARI IN C.A.

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: PORTE IN FERRO

Impianto elettrico: INDUSTRIALE

C - DEPOSITO

Str. verticali: MURATURA PORTANTE IN BLOCCHI QUADRATI DI TUFO

Solai: LATEROCEMENTO

Copertura: A FALDA INCLINATA

Pareti esterne ed interne: PRIVE DI RIFINITURA

Pavimentazione interna: TERRA BATTUTA

Infissi esterni ed interni: FINESTRE IN FERRO

Impianto elettrico: INDUSTRIALE



D - TETTOIA VASCA IN C.A.

Str. verticali: PILASTRI IN FERRO

Solai: TELAIO IN FERRO

Copertura: PANNELLI MODULARI DI PLEXIGLAS

Pareti esterne ed interne: NON PRESENTI

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI

Impianto elettrico: INDUSTRIALE

E - PESA

Str. verticali: NON PRESENTE

Solai: TAMPE IN INGRESSO ED USCITA IN C.A.

Copertura: NON PRESENTE

Pareti esterne ed interne: NON PRESENTE

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTE

Impianto elettrico: INDUSTRIALE

F - DEPOSITO DI STOCCAGGIO CIPPATO

Str. verticali: PILASTRI IN C.A. E PANNELLI MODULARI IN C.A.

Solai: TRAVIN INDUSTRIALI IN C.A. CON TAMPONATURA SOVRASTANTE

Copertura: A FALDA INCLINATA

Pareti esterne ed interne: PANNELLI MODULARI IN C.A.

Pavimentazione interna: CEMENTO INDUSTRIALE

Infissi esterni ed interni: NON PRESENTI

Impianto elettrico: INDUSTRIALE



STATO DI OCCUPAZIONE

Presente contratto di affitto di fondo rustico tra la società LA ***** (c.f.*****) e la ***** (c.f. *****) stipulato il 25.05.2012 e registrato il 30.9.2015 al n.007316-serie 3T avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB risulta **opponibile** all'esecuzione immobiliare in quanto stipulato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (04/08/2021).

Corrispettivo del contratto non congruo come meglio specificato nella sezione "Patti" ai sensi del comma 3 dell'art. 2923 cod. civ.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925
- **Bene N° 1.1** - Terreni ubicati a Sabaudia e Terracina (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925
- **Bene N° 1.2** - Serre ubicate a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 9
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 10
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 11
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 12
- **Bene N° 6** - Centrale biomassa ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 -LOTTO UNICO

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

TITOLARITÀ-LOTTO UNICO

Il cespite oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- LA ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale e partita Iva: *****
VIA *****
***** - ***** (*****)



CONSISTENZA

BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CAPPANONE LAVORAZIONI	4150,00 mq	4150,00 mq	1	4150,00 mq	6,87 m	T
DEPOSITO	52,60 mq	52,60 mq	1	52,60 mq	0,00 m	T
OFFICINA	56,80 mq	56,80 mq	1	56,80 mq	0,00 m	T
TETTOIA	226,00 mq	226,00 mq	1	226,00 mq	0,00 m	T
CELLA FRIGORIFERA	518,00 mq	518,00 mq	1	518,00 mq	3,45 m	T
SPOGLIATOI	48,65 mq	48,65 mq	1	48,65 mq	3,05 m	T
MENSA OPERAI	83,35 mq	83,35 mq	1	83,35 mq	3,05 m	T
UFFICI	200,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	3,05 m	T
MENSA DIPENDENTI	127,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	T
ARCHIVIO	83,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	1
PESA	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5567,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5567,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 1.2 - TERRENI UBICATI A SABAUDIA E TERRACINA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	NOTE
Terreno agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	MAPP 7
Terreno agricolo	1636,00 mq	1636,00 mq	1	1636,00 mq	0,00 m	MAPP 13
Terreno agricolo	7817,00 mq	7817,00 mq	1	7817,00 mq	0,00 m	MAPP 14
Terreno agricolo	4110,00 mq	4110,00 mq	1	4110,00 mq	0,00 m	MAPP 17
Terreno agricolo	3260,00 mq	3260,00 mq	1	3260,00 mq	0,00 m	MAPP 18
Terreno agricolo	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	MAPP 38
Terreno agricolo	897,00 mq	897,00 mq	1	897,00 mq	0,00 m	MAPP 98
Terreno agricolo	4165,00 mq	4165,00 mq	1	4165,00 mq	0,00 m	MAPP 99
Terreno agricolo	2718,00 mq	2718,00 mq	1	2718,00 mq	0,00 m	MAPP 100
Terreno agricolo Terracina	2850,00 mq	2850,00 mq	1	2850,00 mq	0,00 m	MAPP 50
Totale superficie convenzionale:				28283,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28283,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 1.3 - SERRE UBICATE A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	NOTE
SERRA	1300,00 mq	1300,00 mq	1	1300,00 mq	0,00 m	MAPP 7
SERRA	9564,00 mq	9564,00 mq	1	9564,00 mq	0,00 m	MAPP 13
SERRA	42383,00 mq	42383,00 mq	1	42383,00 mq	0,00 m	MAPP 14
SERRA	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	MAPP 17
SERRA	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	MAPP 18
SERRA	62275,00 mq	62275,00 mq	1	62275,00 mq	0,00 m	MAPP 105
SERRA	400,00 mq	400,00 mq	1	400,00 mq	0,00 m	MAPP 38
SERRA	48921,00 mq	48921,00 mq	1	48921,00 mq	0,00 m	MAPP 104
SERRA	684,00 mq	684,00 mq	1	684,00 mq	0,00 m	MAPP 96
SERRA	38313,00 mq	38313,00 mq	1	38313,00 mq	0,00 m	MAPP 97
SERRA	8690,00 mq	8690,00 mq	1	8690,00 mq	0,00 m	MAPP 98
SERRA	57895,00 mq	57895,00 mq	1	57895,00 mq	0,00 m	MAPP 99
SERRA	9216,00 mq	9216,00 mq	1	9216,00 mq	0,00 m	MAPP 100
Totale superficie convenzionale:				280541,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				280541,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO T SUB 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,80 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO T SUB 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO 1 SUB 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	14,40 mq	14,40 mq	0.25	3,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO 1 SUB 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0.25	4,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				132,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 6 - CENTRALE BIOMASSA UBICATA A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Destinazione	Coefficiente	Superficie mq	Altezza	Piano
BIOMASSA		718	8 m	T
CAB. ELETTRICA		23	2,50m	T
DEPOSITO		93	2,75	T
VASCA IN C.A.		76	2,95	T
PESA IN .C.A.		120		T
DEP.STOCCAGGIO CIPPATO		195	8 m	T
PARCHEGGI		50		T
AREA DI PERTINENZA		7.710		T
Totale superficie convenzionale:		8985		
Incidenza condominiale:		0	%	
Superficie convenzionale complessiva:		8985		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	92	8		D10				18994 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot 237502 del 16/12/2015.



BENE N° 1.1 E 1.2 - TERRENI E SERRE UBICATI A SABAUDIA E TERRACINA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie (m²)			Deduz.	Reddito	
						ha are ca				Dominicale	Agrario
114	7		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		13 05	00 00	C5	Euro 80,23 Euro 3,23	Euro 39,28 Euro 3,36
114	13		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		95 16	64 36	C5	Euro 590,26 Euro 10,56	Euro 288,95 Euro 10,98
114	14		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04	4	23 78	83 17	C5	Euro 2.615,73 Euro 50,46	Euro 1.280,51 Euro 52,48
114	17		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		06 41	00 10	C5	Euro 37,03 Euro 26,53	Euro 18,13 Euro 27,59
114	18		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		03 32	00 60	C5	Euro 18,51 Euro 21,05	Euro 9,06 Euro 21,89
114	38		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		04 03	00 30		Euro 24,79 Euro 2,22	Euro 12,09 Euro 2,22
114	96		-	SERRA	U		06	84	C5	Euro 42,21	Euro 20,67
114	97		-	SERRA	U	3	83	13	C5	Euro 2.364,55	Euro 1.157,54
114	98		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		86 08	90 97	C5	Euro 536,32 Euro 5,79	Euro 262,55 Euro 6,02
114	99		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04	5	78 41	95 65	C5	Euro 3.573,08 Euro 26,89	Euro 1.749,17 Euro 27,96
114	100		A B	SERRA SEMINATIVO	U 04		92 27	16 18	C5	Euro 568,78 Euro 17,55	Euro 278,44 Euro 18,25
114	104		-	SERRA	U	4	89	21		Euro 3.031,87	Euro 1.478,04
114	105		-	SERRA	U	6	22	75	C5	Euro 3.843,40	Euro 1.881,50
104	50		-	SEMINATIVO	04		28	50	C5	Euro 23,26	Euro 22,08

Corrispondenza catastale

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

Precisazioni:

Facendo seguito alla richiesta del G.E. dell'introduzione del valore estimale della Centrale Biomassa, si è reso necessario l'accatastamento della stessa riportando in mappa i fabbricati presenti e lo stacco della corte ora individuato catastalmente con il mappale 103. Ciò ha comportato il frazionamento delle particelle adiacenti, ossia i mappali 95 e 35 ora denominati rispettivamente mappali 104 e 105.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO T SUB 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	92	9		A2	2	3.5	55 mq	271,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot 237502 del 16/12/2015.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO T SUB 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	92	10		A2	2	3.5	54 mq	271,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot 237502 del 16/12/2015.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO 1 SUB 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	92	11		A2	2	6	130 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot 237502 del 16/12/2015.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, PIANO 1 SUB 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	92	12		A2	2	5.5	128 mq	426,08 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Dichiarazione sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot 237502 del 16/12/2015.

BENE N° 6 - CENTRALE BIOMASSA UBICATA A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	103			D1				9324,80 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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



PATTI

Si riporta nell'allegato “ **schema contratti d'affitto**” il riepilogo dei contratti reperiti, di cui solo il contratto di Affitto di Fondo Rustico tra la società LA ***** (c.f.*****) e la ***** (c.f. *****) stipulato il 25.05.2012 e registrato il 30.9.2015 al n.007316-serie 3T avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB risulta **opponibile** all'esecuzione immobiliare in quanto stipulato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (04/08/2021).

Tuttavia, si è provveduto ad un'analisi del mercato locatario agricolo della Provincia di Latina da cui si evince che il prezzo medio di affitto di un terreno agricolo è di 1,54 €/mq.

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di affitto annuo</i>	<i>valore al mq</i>
1	Borgo Isonzo (LT) affitto terreno agricolo	5000	mq	12.000,00 €	2,40 €
2	Pontinia (LT) affitto terreno agricolo	14000	mq	14.400,00 €	1,03 €
3	Pontinia (LT) affitto terreno agricolo	3000	mq	3.600,00 €	1,20 €

Considerato che il terreno oggetto del contratto opponibile risulta essere di 6610 mq, si stima un canone d'affitto annuo di 10.198,29 €.

Pertanto, il canone annuo pattuito nel contratto opponibile di 1.000 € annui risulta non congruo ai sensi del comma 3 dell'art. 2923 cod. civ.

Si allegano i “**comparabili affitto**” sopra menzionati.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono stati costituiti mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica il 14/06/2017:

- Il diritto di servitù di elettrodotto per l'immobile individuato al foglio 114 mappale urbano n. 46 quale cabina di trasformazione media tensione/bassa tensione (mt/bt) denominata "italcirce" n. 3426 a favore della società e-distribuzione S.p.A. Sede di Roma;
- Il diritto di servitù di passaggio per gli immobili individuati al foglio 114 mappale terreni n. 35-95-96-98-99-100 ed urbano mappale n. 92 a favore della società e-distribuzione S.p.A. sede di Roma.

Si rammenta in questa sezione che, facendo seguito alla richiesta del G.E. dell'introduzione del valore estimale della Centrale Biomassa, si è reso necessario l'accatastamento della stessa riportando in mappa i fabbricati presenti e lo stacco della corte ora mappale 103. Ciò ha comportato il frazionamento delle particelle adiacenti, ossia i mappali 95 e 35 ora denominati rispettivamente mappali 104 e 105.

In aggiunta, si è provveduto ad accatastare la cabina enel in virtù dell'ampliamento constatato in fase di sopralluogo e reso noto al G.E. in fase di annotazione.

PROVENIENZE VENTENNALI -LOTTO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/10/2003	La ***** sede di **** (****) codice fiscale/p.iva: *****	Decreto di trasferimento immobili
Dal 26/09/2016	La ***** sede di ***** (****) codice fiscale/p.iva: *****	Trasformazione di società'
Dal 24/05/2017	E-DISTRIBUZIONE S.P.A. Sede di ROMA (RM) codice fiscale/p.iva: 05779711000 per il diritto di servitu' di elettrodotto quota 1/1 per il diritto di servitu' di passaggio quota 1/1	Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

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 invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -LOTTO UNICO

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO AUTENTICATO**
In data 14/06/2011 rep. 13872/5692
Trascritto a LATINA il 23/06/2011
Reg. gen. 15444 - Reg. part. 10414
- **CONVENZIONE EDILIZIA AUTENTICATA**
In data 14/06/2011 rep. 13872/5692
Trascritto a LATINA il 23/06/2011
Reg. Gen. 15443 - Reg. part. 10413
- **ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO AUTENTICATO**
In data 24/05/2017 rep. 4782/2967
Trascritto a LATINA il 14/06/2017
Reg. N. 13318/9611
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/09/2021
Reg. gen. 23605 - Reg. part. 17916

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO**
NN 26057/4289 DEL 04/11/2011
Importo: € 2.200.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO**
NN 1654/135 DEL 04/11/2011
Importo: € 1.600.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO**
NN 16303/1807 DEL 16/07/2014
Importo: € 7.000.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO**
NN 8080/1078 DEL 07/04/2017
Importo: € 1.900.000,00



NORMATIVA URBANISTICA -LOTTO UNICO

PRG: Zona verde rurale del Piano Regolatore Generale del Comune di Sabaudia in vigore dal 02/08/1987 approvato con D.G.R. Lazio n. 3729 e N.T.A. approvate con D.G.R. n.3729 del 1987 art. 17.

Legge Regionale N. 34 DEL 12-08-1996 Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre.

REGOLARITÀ EDILIZIA -LOTTO UNICO

Il bene 1.1 è stato realizzato con permesso di costruire per demolizione e ricostruzione n. 691/2011 (allegato 1a); variante n. 715/2012 (allegato 1b); comunicazione di fine lavori prot. n. 2945 del 06/02/2015 e contestuale deposito del certificato di collaudo (allegato 1c).

Il bene 1.2 è stato realizzato in attuazione della L.R. 34/1996.

Il bene 2 e 3 che ospitano i subalterni 8-9-10 ed i locali deposito (C) e vasca di raccolta (D), quest'ultimi successivamente messi a servizio della centrale biomassa, risalgono al periodo ante 1967.

Il bene 4 e 5 che ospitano i subalterni 8-11-12 è stato regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 prot. n. 5398 del 14/12/1998.

Il bene 6 è stato realizzato con Autorizzazione Unica prot. 48249 del 11/07/2012 e varianti, con comunicazione di fine lavori prot. n. 16386 del 12/06/2017.

Sono stati prodotti i certificati energetici degli immobili dei subalterni 9-10-11-12, fermo restando i casi di esclusione richiamati nel Decreto interministeriale 26/06/2015 App. A lett. c relativamente ai fabbricati agricoli e loro pertinenze.



STIMA LOTTO UNICO

CENNI STORICI DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Sabaudia sorge nell'Agro Pontino, una vasta pianura a sud di Roma, un tempo palude ed oggetto, nel corso dei secoli, di numerosi tentativi di bonifica, da parte anche di Imperatori Romani. Tuttavia sono i Papi i primi ad imprimere un'accelerazione nell'opera di bonifica per trasformare quella natura selvaggia in una terra ospitale. Ma è solo negli anni '20 e '30 sotto il Governo Fascista, che il progetto viene realizzato nella sua concretezza. Nascono così cinque nuove città: Littoria (ora Latina) 1932, Sabaudia con Borgo Vodice e Borgo San Donato (1934), Pontinia (1935), Aprilia (1937) e Pomezia (1939). Il 21 aprile 1933 viene bandito un concorso per la costruzione della città di Sabaudia che viene vinto da quattro architetti: Gino Cancellotti, Eugenio Montuori, Luigi Piccinato e Alfredo Scalpelli, tutti aderenti al movimento Italiano per l'Architettura Razionale (M.I.A.R.).

Il 5 agosto 1933, sul luogo prescelto da Valentino Orsolini Cencelli, Commissario dell'Opera Nazionale per i Combattenti, viene posta la prima pietra della città a cui viene dato, appunto, il nome di SABAUDIA in onore di Casa Savoia, la dinastia regnante. Il 15 aprile 1934 la città viene inaugurata dal Re Vittorio Emanuele III e dalla Regina Elena di Montenegro. Da quel giorno Sabaudia, grazie alla struttura edilizia ed alla bellezza panoramica, è diventata un importante centro turistico, nonché rinomata località balneare.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI SABAUDIA

Sabaudia, con una popolazione di 18.812 abitanti, è un comune della provincia di Latina distante circa 21 Km.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Sabaudia è compreso in tutta la città tra 950 €/m² e 5.700 €/m² per la compravendita e tra 4,2 €/m² mese e 18,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.250 €/m²) è di meno dell'1% inferiore alla quotazione media regionale, ed è invece di circa il 35% superiore alla quotazione media provinciale (1.650 €/m²).

Le quotazioni immobiliari residenziali medie sono: per ville e villini in vendita si ha un prezzo compreso tra 1.639 €/m² e 2.468 €/m²; per le abitazioni civili in vendita si ha un prezzo compreso tra 1.349 €/m² e 1.711 €/m²; per le abitazioni di tipo economico in vendita si ha un prezzo compreso tra 953 €/m² e 1.333 €/m².

Le quotazioni immobiliari produttive medie sono: per capannoni industriali in vendita si ha un prezzo compreso tra 348 €/m² e 690 €/m²; per capannoni tipici in vendita si ha un prezzo compreso tra 308 €/m² e 613 €/m².

CRITERIO DI STIMA

1. Valore di mercato

Metodo sintetico mono parametrico, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

2. Valore di costo

Metodo sintetico mono parametrico, costituito dalla stima del valore di mercato dell'immobile che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di una percentuale che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 8, Categoria D10

Superficie convenzionale edificata totale di **mq 5.567,40**.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Comparabili

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di vendita</i>	<i>valore al mq</i>
1	Sabaudia, in posizione strategica, con accesso immediato alla SS 148 e alla SS Appia, proponiamo in vendita capannone D/8 di ca 1200 mq. L'immobile, che gode di ottimo stato di manutenzione, risulta così composto: area deposito con doppio ingresso carrabile, altezza di 5,10 m e superficie di ca 750 mq; area espositiva di ca 450 mq ed altezza di 4,6 m; area uffici e reception per una superficie di ca 100 mq. La proprietà dispone di area cortilizia esterna, adatta all'inversione per bilici, e da terreno per una metratura complessiva ca 4 ettari.	1200	mq	790.000,00 €	658 €
2	Capannone artigianale di circa mq. 390 con ufficio e servizi, spazio esterno di mq 1000 e con tettoia per auto.	391	mq	110.000,00 €	281 €
3	Nel Comune di Latina vicinanza Borgo San Michele/Pontinia fronte Migliara 45 precisamente strada portosello vendo capannone artigianale di Mq 300 piu Mq 60 adibito ad uffici e 1.200 mq di piazzale	300	mq	135.000,00 €	450 €

Determinazione del prezzo di stima

Dalle indagini effettuate è emerso che per i capannoni il prezzo medio applicabile è di 500 €/mq.

Valore di stima del bene:

mq 5.567,40. X 500 €/mq = € 2.783.700,00



- **Bene N° 1.1**- Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 7 - Fg. 114, Part. 13 - Fg. 114, Part. 14 - Fg. 114, Part. 17 - Fg. 114, Part. 18 - Fg. 114, Part. 38 - Fg. 114, Part. 98 - Fg. 114, Part. 99 - Fg. 114, Part. 100 - Fg. 104, Part. 50

Superficie totale dei terreni di **mq 28.283,00**.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Comparabili

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di vendita</i>	<i>valore al mq</i>
1	Terreno agricolo recintato di 12.960 mq lungo Strada Formicosa Sabaudia	12960	mq	55.000,00 €	4 €
2	Terreno agricolo di circa 8000 mq con pozzo sito in via tartaruga Sabaudia	8000	mq	42.000,00 €	5 €
3	Terreno agricolo con bosco di 15 anni di alberi di eucalipto in via Migliara 47 Sabaudia	5000	mq	16.000,00 €	3 €

Determinazione del prezzo di stima

Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) caratterizzati da qualità "seminativi" il prezzo medio applicabile 4 €/mq.

Valore di stima del bene:

mq 28.283,00 X 4 €/mq = € 113.132,00



- **Bene N° 1.2** - Serra ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 7 - Fg. 114, Part. 13 - Fg. 114, Part. 14 - Fg. 114, Part. 17 - Fg. 114, Part. 18 - Fg. 114, Part. 38 - Fg. 114, Part. 96 - Fg. 114, Part. 97 - Fg. 114, Part. 98 - Fg. 114, Part. 99- Fg. 114, Part. 100 - Fg. 114, Part. 104- Fg. 114, Part. 105

Superficie totale delle serre di **mq 280.541,00**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di costo

Indagini e ricerche di mercato

Una serra agricola multi tunnel di dimensioni 8 x 40mt sviluppante una superficie 320mq ha un costo di 3.538€, quindi un prezzo medio di mercato di 11 €/mq.

Coefficiente di svalutazione

Considerato il livello sufficiente di stato conservativo delle serre si applica un coefficiente di svalutazione del 20%.

Detrazioni

Si considera una detrazione forfettaria di € 5.000 per lo smantellamento, il trasporto e lo smaltimento in discarica dei rifiuti di risulta della serra incendiata.

Determinazione del prezzo di stima

Prezzo medio 11 €/mq x coeff. svalutazione 20 % = 8,8 €/mq

Valore di stima del bene

mq 280.541,00 x 8,8 €/mq = 2.468.761 € - detrazione 5.000€ = 2.463.761 €



- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 9**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 9, Categoria A2

Superficie convenzionale di **mq 55**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Comparabili

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di vendita</i>	<i>valore al mq</i>	<i>Stato Conservativo</i>
1	appartamento posto al piano primo di palazzina dotata di ascensore. L'appartamento, internamente, si compone d'ingresso nel soggiorno pranzo, angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Dal soggiorno pranzo si accede al balcone vivibile.	57	mq	108.000,00 €	1.895 €	ottimo
2	appartamento al piano terra con giardino esclusivo e condominiale composto da soggiorno angolo cottura camera da letto disimpegno e bagno	50	mq	69.000,00 €	1.380 €	buono
3	Borgo Vodice via Lungo Sisto vendita di una abitazione al piano terra composta da: Ampio soggiorno con angolo cottura - 1 camera da letto grande - bagno - piccolo ripostiglio - oltre a due portici ed il giardino di circa mq. 70 - completa la proprietà il terreno circostante di circa 400.	58	mq	60.000,00 €	1.034 €	discreto

Determinazione del prezzo di stima

Considerando il livello di non sufficiente stato conservativo dell'immobile oggetto di stima e la sua dotazione impiantistica al di sotto della media, si applica un prezzo medio di 600€/mq.

Valore di stima del bene

mq 55 x 600 €/mq = 33.000 €



- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 10**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 10, Categoria A2

Superficie convenzionale di **mq 54**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Comparabili

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di vendita</i>	<i>valore al mq</i>	<i>Stato Conservativo</i>
1	appartamento posto al piano primo di palazzina dotata di ascensore. L'appartamento, internamente, si compone d'ingresso nel soggiorno pranzo, angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Dal soggiorno pranzo si accede al balcone vivibile.	57	mq	108.000,00 €	1.895 €	ottimo
2	appartamento al piano terra con giardino esclusivo e condominiale composto da soggiorno angolo cottura camera da letto disimpegno e bagno	50	mq	69.000,00 €	1.380 €	buono
3	Borgo Vodice via Lungo Sisto vendita di una abitazione al piano terra composta da: Ampio soggiorno con angolo cottura - 1 camera da letto grande - bagno - piccolo ripostiglio - oltre a due portici ed il giardino di circa mq. 70 - completa la proprietà il terreno circostante di circa 400.	58	mq	60.000,00 €	1.034 €	discreto

Determinazione del prezzo di stima

Considerando il livello di non sufficiente stato conservativo dell'immobile oggetto di stima e la sua dotazione impiantistica al di sotto della media, si applica un prezzo medio di 600€/mq.

Valore di stima del bene

mq 54 x 600 €/mq = 32.400 €



- **Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 11**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 11, Categoria A2

Superficie convenzionale di **mq 133,60**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Comparabili

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di vendita</i>	<i>valore al mq</i>	<i>Stato Conservativo</i>
1	Sabaudia, in zona servitissima, sopra il centro commerciale Saudia, attico al 2° ed ultimo piano con ascensore. Soggiorno luminoso con cucina a vista, 2 camere da letto e bagno. Dal soggiorno si accede al piano superiore attraverso scala interna dove troviamo un ampio volume tecnico attrezzato. Ampi terrazzi vista Circeo e balconi. Box auto.	140	mq	230.000,00 €	1.643 €	buono
2	Sabaudia, in una zona residenziale, a pochi metri dal mare, vendita di questo AMPIO appartamento posto al secondo e ultimo piano composto: luminoso salone con ampio balcone, cucina abitabile con uscita sul secondo balcone, disimpegno, 3 comode camere da letto, 2 servizi uno con vasca ed uno con doccia, ambiente multiuso che può essere adibito a zona lavanderia o armadio a muro. A completare la soluzione comodo ripostiglio, cantina, posto auto coperto di proprietà e giardino condominiale.	120	mq	199.000,00 €	1.658 €	buono
3	SABAUDIA zona centrale appartamento mq.130 via cesare del piano Grande metratura ottima esposizione con vista sul circeo, da ristrutturare, in graziosa palazzina con cortile condominiale e posti auto non assegnati, posto al secondo piano con ascensore di una palazzina fronte strada vicina ai tutti i servizi immersa nel verde in grazioso complesso condominiale. composta da ingresso, soggiorno ampio con camino, grande cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni finestrati, 2 balconi, grande cantina al piano seminterrato.	130	mq	160.000,00 €	1.231 €	mediocre

Determinazione del prezzo di stima

Considerando il livello di non sufficiente stato conservativo dell'immobile oggetto di stima e la sua dotazione impiantistica al di sotto della media, si applica un prezzo medio di 850€/mq.

Valore di stima del bene

mq 133,60 x 850 €/mq = 113.560,00 €



- **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 12**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 12, Categoria A2

Superficie convenzionale di **mq 132,50**

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valore di mercato

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Comparabili

<i>Comparabile</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>		<i>prezzo di vendita</i>	<i>valore al mq</i>	<i>Stato Conservativo</i>
1	Sabaudia, in zona servitissima, sopra il centro commerciale Saudia, attico al 2° ed ultimo piano con ascensore. Soggiorno luminoso con cucina a vista, 2 camere da letto e bagno. Dal soggiorno si accede al piano superiore attraverso scala interna dove troviamo un ampio volume tecnico attrezzato. Ampi terrazzi vista Circeo e balconi. Box auto.	140	mq	230.000,00 €	1.643 €	buono
2	Sabaudia, in una zona residenziale, a pochi metri dal mare, vendita di questo AMPIO appartamento posto al secondo e ultimo piano composto: luminoso salone con ampio balcone, cucina abitabile con uscita sul secondo balcone, disimpegno, 3 comode camere da letto, 2 servizi uno con vasca ed uno con doccia, ambiente multiuso che può essere adibito a zona lavanderia o armadio a muro. A completare la soluzione comodo ripostiglio, cantina, posto auto coperto di proprietà e giardino condominiale.	120	mq	199.000,00 €	1.658 €	buono
3	SABAUDIA zona centrale appartamento mq.130 via cesare del piano Grande metratura ottima esposizione con vista sul circeo, da ristrutturare, in graziosa palazzina con cortile condominiale e posti auto non assegnati, posto al secondo piano con ascensore di una palazzina fronte strada vicina ai tutti i servizi immersa nel verde in grazioso complesso condominiale. composta da ingresso, soggiorno ampio con camino, grande cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni finestrati, 2 balconi, grande cantina al piano seminterrato.	130	mq	160.000,00 €	1.231 €	mediocre

Determinazione del prezzo di stima

Considerando il livello di stato conservativo dell'immobile oggetto di stima risultante in buono stato manutentivo ma con dotazioni impiantistiche al di sotto della media si applica un prezzo medio di 1.000€/mq.

Valore di stima del bene

mq 132,50 x 1.000 €/mq = 132.500,00€



- **Bene N° 6 - CENTRALE BIOMASSA UBICATA A SABAUDIA (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925**

Si riporta il valore di stima del bene come da relazione peritale specifica.

Valore di stima del bene 810.000,00 €

RIEPILOGO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	5.567,40 mq	500,00 €/mq	€ 2.783.700,00	100,00%	€ 2.783.700,00
Bene N° 1.1 - Terreni Sabaudia e Terracina (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	28.283,00 mq	4,00 €/mq	€ 113.132,00	100,00%	€ 113.132,00
Bene N° 1.2 - Serre Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	280.541,00 mq	8,8 €/mq	€ 2.463.761,00	100,00%	€ 2.463.761,00
Bene N° 2 - Appartamento Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T	55,00 mq	600,00 €/mq	€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00
Bene N° 3 - Appartamento Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T	54,00 mq	600,00 €/mq	€ 32.400,00	100,00%	€ 32.400,00
Bene N° 4 - Appartamento Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1	133,60 mq	850,00 €/mq	€ 113.560,00	100,00%	€ 113.560,00
Bene N° 5 - Appartamento Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1	132,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 132.500,00	100,00%	€ 132.500,00
Valore di stima:					€ 5.672.053,00
Bene N° 6 - Centrale biomassa Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925	--	--	€ 810.000,00	100,00%	€ 810.000,00
Valore finale di stima:					€ 6.482.053,00

Valore di stima: € 5.672.053,00

Valore finale di stima: € 6.482.053,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Trattasi di azienda agricola ad indirizzo ortofrutticolo ubicata nel Comune di Sabaudia (LT) localizzata al civico 1925 della Strada San Isidoro, il cui cespite oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da:

- N. 1 capannone agricolo, suddiviso catastalmente al subalterno 8 con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:

A - LAVORAZIONE B - DEPOSITO C - OFFICINA D - TETTOIA F - CELLE FRIGORIFERE M - PESA

Il capannone agricolo è adibito alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, al carico e scarico, al deposito e manutenzione delle attrezzature agricole. Sul lato Sud del capannone avviene l'ingresso al reparto lavorazione (A), il carico dei prodotti sugli automezzi nonché l'accesso diretto agli uffici posti al piano terra del fabbricato aderente.

Sul lato Est avviene lo scarico delle pedane a mezzo di rampa; mentre l'accesso sul lato Nord conduce alla corte retrostante e ai locali adibiti a officina (C) e tettoia (D). Sul lato Ovest, invece, ci sono gli ingressi che conducono alla pesa (M) nonché alla corte circostante. La lavorazione dei prodotti avviene mediante una linea di produzione localizzata al centro del capannone e, successivamente, conservati nelle n. 5 celle frigorifere (F) e/o caricati direttamente sugli automezzi. All'interno del capannone, inoltre, sono presenti dei gabbioni in pannelli modulari adibiti a deposito (B) e controllo (B1).

- n.1 fabbricato di ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo costituito da due appartamenti residenziali e locali pertinenziali al capannone quali:

G - SPOGLIATOI H - MENSA OPERAI

Questo fabbricato si sviluppa su di un unico piano terra ed è adibito a locale mensa (H-H1), spogliatoi e docce (G-G1), due appartamenti (Sub 9 e 10) con accessi diretti dal cortile interno (sub 13).

- n. 1 fabbricato dislocato su due livelli fuori terra collegati da un vano scala alloggiato (sub 7) e realizzato in aderenza al capannone.

Questo edificio è costituito da due appartamenti residenziali al piano primo (Sub 11 e 12) e da locali pertinenziali al capannone agricolo quali:

I - UFFICI L - MENSA DIPENDENTI E ARCHIVIO

nello specifico, al piano terra ospita gli uffici aziendali (I) e la mensa-zona riposo dei dipendenti (L); mentre al piano primo ospita l'archivio generale (L1).

Il tutto sviluppa una superficie edificata di mq 5.567,40.

- n. 13 lotti di terreno ubicati nel comune di Sabaudia con sovrastanti serre agricole
- n. 1 lotto di terreno ubicato nel comune di Terracina (fogli mappali adiacenti)

per un totale di superficie agricola di mq 308.824,0.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 8, Categoria D10

Valore di stima del bene: 2.783.700,00 €



- **Bene N° 1.1** - Terreni ubicati a Sabaudia e Terracina (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00. La coltivazione dei prodotti avviene in serra, tuttavia i terreni godono di una buona ubicazione rispetto al reparto lavorazione, una buona accessibilità mediante strade interpoderali connesse fra loro, e si presentano con buoni livelli qualitativi e tecnici: forma geometrica regolare e giacitura totalmente pianeggiante, una buona esposizione solare ed una buona capacità produttiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 114 Part. 7 - Fg. 114 Part. 13 - Fg. 114 Part. 14 - Fg. 114 Part. 17 - Fg. 114 Part. 18 - Fg. 114 Part. 38 - Fg. 114, Part. 98 - Fg. 114, Part. 99 - Fg. 114, Part. 100 - Fg. 104, Part. 50

Valore di stima del bene: 113.132,00 €

- **Bene N° 1.2** - Serre ubicate a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00. Le SERRE AGRICOLE sono del tipo a multi tunnel, con struttura portante in ferro zincato e copertura a più navate, del tipo a volta con tamponatura sovrastante in teli plastici. Sono dotate di sistema di aerazione manuale ed elettrico, impianto di irrigazione del tipo a goccia collegato ai n. 3 pozzi freatici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 114 Part. 7 - Fg. 114 Part. 13 - Fg. 114 Part. 14 - Fg. 114 Part. 17 - Fg. 114 Part. 18 - Fg. 114 Part. 38 - Fg. 114, Part. 96 - Fg. 114, Part. 97 - Fg. 114, Part. 98 - Fg. 114, Part. 99 - Fg. 114, Part. 100 - Fg. 114, Part. 104 - Fg. 114, Part. 105

Valore di stima del bene: 2.463.761,00 €

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 9

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra ed individuato catastalmente con il sub 9. E' costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e antibagno, camera. L'appartamento si costituisce come unità immobile facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo avente accesso dal sub 13 lato ovest e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 10 lato est. Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl. Assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con tre elementi e doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 9, Categoria A2

Valore di stima del bene: 33.000,00 €

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T SUB 10

E' costituito da: cucina/soggiorno, bagno, camera e cameretta. L'appartamento si costituisce come unità immobile facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone avente accesso dal sub 13 lato est e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 9 lato ovest. Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl. Assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con tre elementi e doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 10, Categoria A2

Valore di stima del bene: 32.400,00 €



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 11

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo ed individuato con il sub 11. E' costituito da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, una camera, due camerette, due balconi. L'appartamento si costituisce come unità immobiliare dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato sud e con affacci sulla corte per i restanti lati. Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl attualmente dismessa. Assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con quattro elementi e doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 11, Categoria A2

Valore di stima del bene: 113.560,00 €

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1 SUB 12

Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo ed individuato con il sub 12. E' costituito da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, una camera, una cameretta, stanza pluriuso e tre balconi. L'appartamento si costituisce come unità immobiliare dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato nord e con affacci sulla corte per i restanti lati. Internamente, si presenta con pavimentazione in cotto e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in pvc a doppio vetro, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario, elettrico e boiler per la produzione di acqua calda alloggiato nel vano igienico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl esterna. E' presente un termoconvettore con funzione riscaldamento/condizionamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con quattro elementi e doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 12, Categoria A2

Valore di stima del bene: 132.500,00€

- **Bene N° 6** - Centrale biomassa ubicata a Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925

La centrale biomassa è catastalmente individuata al mappale 103, suddivisa con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:

A -BIOMASSA B- CABINA ELETTRICA C- DEPOSITO D -VASCA IN C.A. E- PESA F- DEPOSITO DI STOCCAGGIO CIPPATO

Il tutto, sviluppa una superficie edificata totale di mq 1.225,00 oltre ad una zona adibita a parcheggio di mq 50 e alla corte pertinenziale di mq 7.710,00.

La centrale biomassa è un impianto di conversione e produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo degli scarti derivanti dalle lavorazioni agricole. Il dettaglio del funzionamento dell'impianto con le caratteristiche tecniche sarà oggetto della relazione peritale dell'Ing. Chiominto quale esperto ausiliario nominato dal G.E. In questa sede ci si limiterà ad una descrizione costruttiva e catastale dei locali.

La Centrale biomassa è costituita da un comparto di n. 9 fabbricati:

1. un fabbricato centrale (A) dislocato su due piani fuori terra ed un piano interrato che sviluppa una superficie di mq 718, realizzato in pannelli modulari di c.a. e copertura piana non praticabile. Questo edificio ospita ai piani terra e primo il circuito impiantistico; la sala controllo, un ufficio, locali igienici al piano primo; i locali tecnici quali sala quadri elettrici, alloggi macchinari e deposito al piano terra. Al piano interrato sono ubicati due locali di deposito nonché il "binario" per il trasporto delle biomasse al corpo impiantistico.

1.1 una tettoia a copertura del binario con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiuso su tre lati; una tettoia laterale in pannelli lamierati a copertura di quella porzione di binario che si interpone tra la tettoia industriale ed il fabbricato centrale.



- 1.2 un corpo impiantistico di altezza m 8 avente struttura portante in pilastri in ferro di tipo industriale.
- 1.3. un fabbricato adibito a deposito e a vasca di raffreddamento realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale. Il piano primo di questo edificio è collegato al piano primo del fabbricato centrale tramite una scala di ferro esterna che si erge, inoltre, dal piano terra al piano primo per un'altezza totale di m 4,25.
2. una cabina di connessione rete elettrica (B) adiacente al deposito cippato, realizzata in pannelli modulari di c.a. suddivisa in 4 cabine con accesso singolo dall'esterno e che sviluppano una superficie totale di mq 23.
3. un locale adibito a deposito (C) con pareti verticali in blocchetti squadrati di tufo e solaio in latero cemento avente una superficie di mq 93.
4. una tettoia a copertura della vasca di raccolta (D), realizzata in pilastri di ferro con copertura in plexiglas, sviluppante una superficie di mq 76.
5. una pesa (E) con rampe in c.a. di mq 120 di superficie.
6. una tettoia a copertura del cippato (F) avente una struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiusa su due lati. Questo edificio sviluppa una superficie di mq 195 ed un'altezza sotto trave minima di m 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 103, Categoria D/1.

Valore di stima del bene: 810.000,00€

Prezzo base d'asta: € 6.482.053,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.482.053,00

Bene N° 1 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 8, Categoria D10	Superficie	5567.40 mq
Stato conservativo:	<p>Il capannone si presenta in condizioni manutentive buone, al netto delle celle frigorifere che hanno subito un guasto alla centralina dell'impianto elettrico causato dalla tromba d'aria che si è riversata sul litorale nel settembre del 2022. Gli accessi a reparto sono stati realizzati in ferro con apertura carrabile. All'interno si hanno ampi spazi di lavorazione e una buona illuminazione sia naturale che artificiale. E' presente l'impianto elettrico di tipo industriale; attacco idrico per il lavaggio degli ortaggi e per la pulizia dei locali. La zona adibita agli uffici e locali igienici si presentano in buono stato manutentivo, con impianto elettrico sotto traccia, condizionatori con areazione caldo/fresco, pavimentazione e rivestimenti in ceramica, dotati di tutti gli elementi sanitari e la rubinetteria. Gli infissi esterni sono del tipo in pvc con doppio vetro e portoncino d'ingresso principale di tipo blindato.</p> <p>Relativamente agli altri locali del bub 8:</p> <p>- lo spogliatoio ed il locale docce si presentano in sufficienti condizioni conservative. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, i servizi sono dotati di sanitari, rubinetteria e armadietti riservati ai lavoratori. Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.</p> <p>- la mensa operai e la mensa dipendenti si presentano in sufficienti condizioni conservative. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in parte in ceramica ed in parte in legno lamellare; i servizi sono dotati di sanitari e rubinetteria. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle oscuranti. Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico. Gli infissi del locale mensa operai sono deteriorati nonché non funzionanti; sono presenti porzioni di pareti e soffitti ammalorati a causa di infiltrazioni.</p> <p>- l'archivio si presenta in condizioni conservati sufficienti. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, i servizi sono dotati di sanitari e rubinetteria, gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle oscuranti. Funzionanti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico. Le zanzariere esterne sono deteriorate dagli agenti atmosferici, come anche la pavimentazione e le copertine del balcone.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di azienda agricola ad indirizzo ortofrutticolo ubicata nel Comune di Sabaudia (LT) localizzata al civico 1925 della Strada San Isidoro, il cui cespite oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • N. 1 capannone agricolo, suddiviso catastalmente al subalterno 8 con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali: <p>A - LAVORAZIONE B - DEPOSITO C - OFFICINA D - TETTOIA F - CELLE FRIGORIFERE M - PESA</p> <p>Il capannone agricolo è adibito alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, al carico e scarico, al deposito e manutenzione delle attrezzature agricole. Sul lato Sud del capannone avviene l'ingresso al reparto lavorazione (A), il carico dei prodotti sugli automezzi nonché l'accesso diretto agli uffici posti al piano terra del fabbricato aderente. Sul lato Est avviene lo scarico delle pedane a mezzo di rampa; mentre l'accesso sul lato Nord conduce alla corte retrostante e ai locali adibiti a officina (C) e tettoia (D). Sul lato Ovest, invece, ci sono gli ingressi che conducono alla pesa (M) nonché alla corte circostante. La lavorazione dei prodotti avviene mediante una linea di produzione localizzata al centro del capannone e, successivamente, conservati nelle n. 5 celle frigorifere (F) e/o caricati direttamente sugli automezzi.</p>		



	<p>All'interno del capannone, inoltre, sono presenti dei gabbiotti in pannelli modulari adibiti a deposito (B) e controllo (B1).</p> <ul style="list-style-type: none"> n.1 fabbricato di ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo costituito da due appartamenti residenziali e locali pertinenziali al capannone quali: <p>G – SPOGLIATOI H - MENSA OPERAI</p> <p>Questo fabbricato si sviluppa su di un unico piano terra ed è adibito a locale mensa (H-H1), spogliatoi e docce (G-G1), due appartamenti (Sub 9 e 10) con accessi diretti dal cortile interno (sub 13).</p> <ul style="list-style-type: none"> n. 1 fabbricato dislocato su due livelli fuori terra collegati da un vano scala alloggiato (sub 7) e realizzato in aderenza al capannone. <p>Questo edificio è costituito da due appartamenti residenziali al piano primo (Sub 11 e 12) e da locali pertinenziali al capannone agricolo quali:</p> <p>I – UFFICI L - MENSA DIPENDENTI E ARCHIVIO</p> <p>nello specifico, al piano terra ospita gli uffici aziendali (I) e la mensa-zona riposo dei dipendenti (L); mentre al piano primo ospita l'archivio generale (L1).</p> <p>Il tutto sviluppa una superficie edificata di mq 5.567,40.</p> <ul style="list-style-type: none"> n. 13 lotti di terreno ubicati nel comune di Sabaudia con sovrastanti serre agricole n. 1 lotto di terreno ubicato nel comune di Terracina (fogli mappali adiacenti) <p>per un totale di superficie agricola di mq 308.824,00.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	<p>L'immobile risulta occupato da terzi privo del contratto di locazione.</p> <p>Nel contratto di comodato d'uso n. 2624 con ID TJK23L002624000QH registrato il 06/10/2024 è stato erroneamente riportato il sub 8, ma non esiste alcun appartamento al piano terra.</p> <p>Pertanto si desume che il comodato si riferisce al sub 10.</p>

Bene N° 1.1 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	28283,00 mq
Stato conservativo:	Fertilità: buona Giacitura: pianeggiante Esposizione: buona Ubicazione: buona Accesso: buono Forma: regolare		
Descrizione:	<p>Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00. La coltivazione dei prodotti avviene in serra, tuttavia i terreni godono di una buona ubicazione rispetto al reparto lavorazione, una buona accessibilità mediante strade interpoderali connesse fra loro, e si presentano con buoni livelli qualitativi e tecnici: forma geometrica regolare e giacitura totalmente pianeggiante, una buona esposizione solare ed una buona capacità produttiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.		



Bene N° 1.2 - Serra			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra	Superficie	280541,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle serre, nella loro componente strutturale, risulta sufficiente; parziali teli delle coperture ammalorate causate da degrado fisico e/o avversità atmosferiche. È stata rilevata una serra con ingenti danni alla struttura e alla copertura causati da un probabile incendio spontaneo, come da allegato fotografico. Lo stato conservativo della componente impiantistica relativa all'approvvigionamento idrico ed irrigazione risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00. Le SERRE AGRICOLE sono del tipo a multi tunnel, con struttura portante in ferro zincato e copertura a più navate, del tipo a volta con tamponatura sovrastante in teli plastici. Sono dotate di sistema di aerazione manuale ed elettrico, impianto di irrigazione del tipo a goccia collegato ai n. 3 pozzi freatici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl. Assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con tre elementi e doccia.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra ed individuato catastalmente con il sub 9. E' costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e antibagno, camera. L'appartamento si costituisce come unità immobiliare facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo avente accesso dal sub 13 lato ovest e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 10 lato est.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi privo del contratto di locazione.		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl. Assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con tre elementi e doccia.		
Descrizione:	E' costituito da: cucina/soggiorno, bagno, camera e cameretta. L'appartamento si costituisce come unità immobiliare facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone avente accesso dal sub 13 lato est e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 9 lato ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso non opponibile.		



Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	133,60 mq
Stato conservativo:	Internamente, si presenta con pavimentazione e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in legno a vetro singolo, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario ed elettrico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl attualmente dismessa. Assente l'impianto di riscaldamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con quattro elementi e doccia.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo ed individuato con il sub 12. E' costituito da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, una camera, una cameretta, stanza pluriuso e tre balconi. L'appartamento si costituisce come unità immobiliare dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato nord e con affacci sulla corte per i restanti lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero.		

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 92, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	132,50 mq
Stato conservativo:	Internamente, si presenta con pavimentazione in cotto e rivestimento in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in pvc a doppio vetro, tapparelle. Presenti gli impianti di adduzione e distribuzione idrico-sanitario, elettrico e boiler per la produzione di acqua calda alloggiato nel vano igienico; la cucina è alimentata mediante bombola gpl esterna. E' presente un termoconvettore con funzione riscaldamento/condizionamento. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetteria con quattro elementi e doccia.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo ed individuato con il sub 12. E' costituito da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, una camera, una cameretta, stanza pluriuso e tre balconi. L'appartamento si costituisce come unità immobiliare dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato nord e con affacci sulla corte per i restanti lati.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi privo del contratto di locazione.		



Bene N° 6 – Centrale biomassa			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA SAN ISIDORO 1925, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 103	Superficie	1225,00 mq
Stato conservativo:	La centrale biomassa, nel complesso, si presenta in buono stato conservativo ad esclusione dei locali adibiti a deposito (C) e a vasca di raccolta (D). Il deposito si presenta privo di rifiniture quali intonaco, accesso, infissi esterni, pavimentazione e massetto. La tettoia della vasca si presenta in evidente stato precario e avente una copertura inadeguata nonché ammalorata. Inoltre, tutta l'area circostante presenta un evidente stato di trascuratezza, dalle alte sterpaglie fino alla pulizia dei rifiuti organici di provenienza animale.		
Descrizione:	<p>La centrale biomassa è catastalmente individuata al mappale 103, suddivisa con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:</p> <p>A-BIOMASSA B-CABINA ELETTRICA C-DEPOSITO D-VASCA IN C.A. E-PESA F-DEPOSITO DI STOCCAGGIO CIPPATO</p> <p>Il tutto, sviluppa una superficie edificata totale di mq 1.225,00 oltre ad una zona adibita a parcheggio di mq 50 e alla corte pertinenziale di mq 7.710,00.</p> <p>La centrale biomassa è un impianto di conversione e produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo degli scarti derivanti dalle lavorazioni agricole. Il dettaglio del funzionamento dell'impianto con le caratteristiche tecniche sarà oggetto della relazione peritale dell'Ing. Chiominto quale esperto ausiliario nominato dal G.E. In questa sede ci si limiterà ad una descrizione costruttiva e catastale dei locali.</p> <p>La Centrale biomassa è costituita da un comparto di n. 9 fabbricati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. un fabbricato centrale (A) dislocato su due piani fuori terra ed un piano interrato che sviluppa una superficie di mq 718, realizzato in pannelli modulari di c.a. e copertura piana non praticabile. Questo edificio ospita ai piani terra e primo il circuito impiantistico; la sala controllo, un ufficio, locali igienici al piano primo; i locali tecnici quali sala quadri elettrici, alloggi macchinari e deposito al piano terra. Al piano interrato sono ubicati due locali di deposito nonché il "binario" per il trasporto delle biomasse al corpo impiantistico. <ol style="list-style-type: none"> 1.1 una tettoia a copertura del binario con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiuso su tre lati; una tettoia laterale in pannelli lamierati a copertura di quella porzione di binario che si interpone tra la tettoia industriale ed il fabbricato centrale. 1.2 un corpo impiantistico di altezza m 8 avente struttura portante in pilastri in ferro di tipo industriale. 1.3. un fabbricato adibito a deposito e a vasca di raffreddamento realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale. Il piano primo di questo edificio è collegato al piano primo del fabbricato centrale tramite una scala di ferro esterna che si erge, inoltre, dal piano terra al piano primo per un'altezza totale di m 4,25. 2. una cabina di connessione rete elettrica (B) adiacente al deposito cippato, realizzata in pannelli modulari di c.a. suddivisa in 4 cabine con accesso singolo dall'esterno e che sviluppano una superficie totale di mq 23. 3. un locale adibito a deposito (C) con pareti verticali in blocchetti squadri di tufo e solaio in latero cemento avente una superficie di mq 93. 4. una tettoia a copertura della vasca di raccolta (D), realizzata in pilastri in ferro con copertura in plexiglas, sviluppante una superficie di mq 76. 5. una pesa (E) con rampe in c.a. di mq 120 di superficie. 6. una tettoia a copertura del cippato (F) avente una struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiusa su due lati. Questo edificio sviluppa una superficie di mq 195 ed un'altezza sotto trave minima di m 8. 		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Presente contratto di affitto di fondo rustico tra la società LA ***** (c.f.*****) e la ***** (c.f.*****) stipulato il 25.05.2012 e registrato il 30.9.2015 al n.007316-serie 3T avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB risulta opponibile all'esecuzione immobiliare in quanto stipulato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (04/08/2021).Corrispettivo del contratto non congruo come meglio specificato nella sezione "Patti" ai sensi del comma 3 dell'art. 2923 cod. civ.		



La presente stima valutativa prende atto dell'articolazione dell'intera azienda agricola nello stato di fatto in cui è stata rilevata; delle concessioni urbanistiche rilasciate in riferimento particolare agli atti d'obbligo stipulati con la PA; della configurazione catastale applicata ai sensi della normativa vigente in materia di requisiti di ruralità degli immobili e annesse certificazioni.

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.

Aprilia, li 16/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cocilova Arnaldo

