



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo **177/2022 R.G.E.**

Promossa da

Contro

Esperto	Arch. Antonio Donati
Custode Giudiziario	D.ssa Monica Picozza
Giudice	D.ssa Alessandra Lulli

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

..... A	INCARICO
..... B	PREMESSA
..... C	DESCRIZIONE
..... D	FORMAZIONE DEI LOTTI
..... E	STIMA DEI LOTTI
.....	ALLEGATI

ANTONIO DONATI • ARCHITETTO

Corso della Repubblica, n. 141
04100 Latina

Mobile +39 338 3357960
Telegram +39 339 4458840
PEC antonio.donati@archiworldpec.it
eMail antonio.donati@gmail.com

A. INCARICO

All'udienza del 03/03/2023, il sottoscritto Arch. Antonio Donati ---

Studio: Corso della Repubblica, 141 - 04100 Latina (LT)
 eMail: antonio.donati@gmail.it
 PEC: antonio.donati@archiworldpec.it
 Mobile: +39 338 3357960
 WhatsApp: +39 339 4458840

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2023 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

B. PREMessa

I beni oggetto di pignoramento e descritti di seguito sono ubicati in Comune di Sabaudia, Strada Marammena n. 85 (in catasto Strada Migliara 46 snc), nelle vicinanze della Zona Industriale Borgo San Donato, a poco meno di 2 Km dalla S.S. 148 Pontina e a circa 5 Km dalla S.S. 7 Appia.

- **Bene N. 1:** Impianto di produzione di energia elettrica da pannelli fotovoltaici ed opere accessorie e di connessione alla rete elettrica nazionale
 CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 520, Cat D/1
 Strada Migliara 46 snc, Piano Terra
 Proprietà superficiaria 1/1 -
 Proprietà per l'area -
- **Bene N. 2:** Terreno
 NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 485, Seminativo/04, Ha 01:52:52
 Strada Migliara 46 snc
 Proprietà superficiaria 1/1 -
 Proprietà per l'area -
- **Bene N. 3:** Terreno
 NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 490, Seminativo/04, Ha 00:00:50
 Strada Migliara 46 snc
 Proprietà 1/1 -
- **Bene N. 4:** Terreno
 NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 486, Seminativo/04, Ha 00:13:20
 Strada Migliara 46 snc
 Proprietà 1/1 -

- **Bene N. 5:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 492, Seminativo/04, Ha 01:54:16
Strada Migliara 46 snc
Proprietà 1/1 -
- **Bene N. 6:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 477, Vigneto/03, Ha 00:39:17
Strada Migliara 46 snc
Proprietà 1/1 -
- **Bene N. 7:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 470, Seminativo/04, Ha 00:66:53
Strada Migliara 46 snc
Proprietà 1/1 -
- **Bene N. 8:** Cabina Enel
CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 455, Cat. D/1
Strada Migliara 46 snc, Piano Terra
Proprietà per l'area 1/1 -
- **Bene N. 9:** Fabbricato adibito alla produzione di pellet
CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 148/5 + 478/1 (graffate), Cat D/7
Strada Migliara 46 snc, Piano Terra e Primo
Proprietà 1/1 -

I beni oggetto di pignoramento e descritti di seguito sono ubicati in Comune di Sezze, nel particolare:

- il lotto di terreno, nell'area agricola situata in Località Giarriccia, a poche centinaia di metri dal Ponte Ferraioli lungo la Strada Migliara 47;
- le unità immobiliari urbane nella zona urbanizzata di Sezze Scalo, nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria, di riferimenti commerciali e servizi.
- **Bene N. 10:** Terreno
NCT/Sezze - Fg. 145 P.lla 185, Semin Irrig/03 - Ha 00:37:00
Località Giarriccia
Proprietà 1/1 -
- **Bene N. 11:** Villino
CEU/Sezze - Fg. 33 P.lla 60, Cat. A/7 Cl. 07, Vani 8
Via Piemonte snc, Piano Seminterrato e Terra
Usufrutto 1/1 -

- **Bene N. 12:** Locale Magazzino
CEU/Sezze - Fg. 31 P.lla 168/1, Cat. C/2 Cl. 07, mq 114
Corso della Repubblica snc, Piano Terra
Proprietà 1/2 -
- **Bene N. 13:** Area Urbana
CEU/Sezze - Fg. 31 P.lla 168/5, Cat. F/1, mq 152
Corso della Repubblica snc, Piano Terra
Proprietà 1/1 -

Quanto sopra tenuto conto della nota depositata telematicamente dall'Esperto in merito alla preliminare analisi documentale del fascicolo, oltre a quanto appresso riportato emerso nel corso delle operazioni peritali.

--- Con riferimento ai beni ubicati in Comune di Sabaudia -----

Con Atto Notaio Fuccillo, Rep. n. 22069 del 13.04.2012, avente per oggetto la **costituzione di diritto di superficie**, la “
” costituisce a favore della “
” il diritto di superficie sui terreni (colore verde, Sup. totale Ha 01:88:64) siti in Comune di Sabaudia, Via Migliara 46 snc.



Allegato A >>> Atto Notaio Fuccillo, Rep. 22069 Racc. 12031 del 13 Aprile 2012

La suddetta costituzione interessa i seguenti terreni:

NTC/Sabaudia, Foglio 2 P.lla 485 - Ha 01:52:52

NCT/Sabaudia, Foglio 2 P.lla 489 - Ha 00:08:95

NCT/Sabaudia, Foglio 2 P.lla 487 - Ha 00:27:17

Nello stesso atto è presente inoltre la servitù su terreno adibito a cavidotto (colore celeste) passante per la P.lla 486, P.lla 492 e P.lla 148/4 gr. con P.lla 478, Foglio 2 del Comune di Sabaudia.

Il diritto di superficie in favore della _____, della durata dichiarata di anni 21, è costituito al fine di installare un impianto di produzione di energia da fonte fotovoltaica.

La P.lla 485 non ha nel frattempo subito alcuna variazione catastale.

Le P.lle 489 e 487 hanno subito una fusione generando l'attuale P.lla 520 di superficie catastale pari ad Ha 00:36:12, giusta sommatoria dei due mappali originari.

In merito alle attuali intestazioni catastali per il terreno oggetto di cessione di diritti reali si rileva quanto segue.

NTC/Sabaudia, Foglio 2 P.lla 485 --- INTESTAZIONE NON AGGIORNATA

Gli atti catastali sono privi dell'aggiornamento derivante dalla stesura dell'Atto sopra descritto per costituzione di diritto di superficie in favore della _____.

Da aggiornare:

- PER IL DIRITTO SUL TERRENO

- PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE

CEU/Sabaudia, Foglio 2 P.lla 520 --- INTESTAZIONE IN ATTI

- PROP. PER L'AREA

- PROP. SUPERFICIARIA 1/1

--- Con riferimento ai beni ubicati in Comune di Sezze -----

Dagli approfondimenti documentali effettuati è emerso che l'area urbana descritta nel Bene N. 13 non trova riscontro ipotecario in merito alle risultanze catastali che intestano l'intero, per l'intera piena proprietà, all'esecutato Sig. _____.

Non si riscontra alcuna formalità riferita all'area urbana sita in Comune di Sezze, Foglio 31, P.lla 168 Sub 5, unità derivata dalla

divisione del precedente Sub 3 [Bene Comune Non Censibile ai Subb 1 e 2].

Di fatto il BCNC Sub 3 viene costituito con DocFa Prot. LT0049317 del 22 Marzo 2006.

Con successiva DocFa, Prot. LT 0050073 del 23 Marzo 2006, il BCNC Sub 3 viene soppresso per costituzione dei Subb 5 e 6.

Il Sub 5 [unità afferente edificata su area di corte] di nostro interesse, viene censito come area urbana di mq 152 e (senza un necessario titolo) intestata al Sig. per l'intero della piena proprietà.

Per quanto appena riferito, pur descrivendola, l'Esperto non ritiene opportuno considerare l'area urbana di cui al Bene N. 13 nella costituzione dei Lotti di vendita.

--- Con riferimento alla documentazione ex art. 567 cpc comma 2 ----

Tale documentazione, prodotta dal Notaio Alessandro Taddei e presente nel fascicolo telematico, copre il ventennio.

L'aggiornamento della certificazione ipotecaria svolta dall'Esperto precedentemente al deposito telematico, non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato.

C. DESCRIZIONE

Bene N. 1 - Impianto fotovoltaico [CEU/Sabaudia Fg 2 Plla 520]

Impianto di produzione di energia elettrica da pannelli fotovoltaici ed opere accessorie e di connessione alla rete elettrica nazionale realizzato internamente ad un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 3'612.

L'impianto, di potenza nominale di 199,75 kwp, è composto da una serie di moduli posizionati su delle strutture in acciaio complete di elementi verticali avente funzione anche da palo di fondazione, ove i collegamenti risultano posati in tubazioni interrato, con riferimento ad un locale tecnico edificato in muratura e cemento armato di superficie pari a circa mq. 16, contenente inverter e quadri di gestione e controllo.

Al bene si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148, 492 e 486) il quale ha accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Confini - La P.lla 520, internamente alla quale è stato realizzato l'impianto fotovoltaico, confina a Nord/Ovest con la P.lla 485, a Nord/Est e a Sud/Est con P.lla 492, a Sud/Ovest con P.lle 486, 490 e 495, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà superficiaria per 1/1 riferita alla _____, della durata di anni 21, deriva dall'Atto per Costituzione di Diritto di Superficie a rogito Notaio Antonio Fuccillo, Rep. 22.069 del 13 Aprile 2012, per cessione della

Occupazione e/o possesso - Il lotto di terreno è a disposizione del proprietario superficiario, società esecutata.

Servitù - La originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Titolo autorizzativo - Autorizzazione Unica rilasciata dalla Provincia di Latina, Settore Ecologia e Ambiente, Prot. n. 20019 del 19 Marzo 2012.

Bene N. 2 - Terreno [NCT/Sabaudia Fg 2 Plla 485]

Appezamento di terreno di forma pseudo rettangolare, di superficie catastale pari a mq. 15'252, al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148, 492 e 486) con accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Il terreno, sul quale è presente una coltivazione di cipressi, risulta per tre lati percorso da comodo stradone di campagna.

Confini - La P.lla 485 confina a Nord/Ovest con Controfosso Sisto, a Nord/Est con P.lle 180, 514 e 447, a Sud/Est con P.lla 492, 520, 490 e 486, a Sud/Ovest con P.lla 72, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - Il diritto di superficie per 1/1 riferito alla _____, della durata di anni 21, risulta costituito con Atto a rogito Notaio Antonio Fuccillo, Rep. 22.069 del 13 Aprile 2012, per cessione della

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione del proprietario superficiario, società esecutata.

Servitù - La originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Bene N. 3 - Terreno [NCT/Sabaudia Fg 2 Plla 490]

Appezamento di terreno a ridosso del lotto occupato dall'impianto fotovoltaico di superficie catastale pari a mq. 50.

Al bene si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148, 492 e 486) il quale ha accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Confini - La P.lla 490 confina a Nord/Ovest con P.lla 485, a Nord/Est e a Sud/Est con P.lla 520, a Sud/Ovest con P.lla 486, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà sul terreno riferito alla deriva da Scrittura Privata autenticata dal Notaio Mario Orsini, Rep. n. 292.056 del 30 Marzo 1990.

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione della , società esecutata.

Servitù - La originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Bene N. 4 - Terreno [NCT/Sabaudia Fg 2 Plla 486]

Appezamento di terreno formato da una striscia stretta e lunga di superficie catastale pari a mq. 1'320 al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148 e 492) con accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Confini - La P.lla 486 confina a Nord/Ovest con P.lla 485, a Nord/Est P.lle 490, 520 e 492, a Sud/Est con distacco Migliara 46, a Sud/Ovest con P.lla 72, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà sul terreno riferito alla

deriva da Scrittura Privata autenticata dal Notaio Mario Orsini, Rep. n. 292.056 del 30 Marzo 1990.

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione della
, società eseguita.

Servitù - È presente servitù cavidotto costituita con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Inoltre, la originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Bene N. 5 - Terreno [NCT/Sabaudia Fg 2 Plla 492]

Appezamento di terreno in parte occupato da un vivaio di cipressi e lecci, di superficie catastale pari a mq. 15'416, al quale si giunge per mezzo di stradone (interno alla P.lla 148) con accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Confini - La P.lla 492 confina a Nord/Ovest con P.lle 485 e 520, a Nord/Est con P.lle 447, 470 e 148, a Sud/Est con P.lla 148 e Strada Migliara 46, a Sud/Ovest con P.lla 486, oltre a contenere al suo interno le P.lle 477 e 478, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà sul terreno riferito alla

deriva da Scrittura Privata autenticata dal Notaio Mario Orsini, Rep. n. 292.056 del 30 Marzo 1990.

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione della
, società eseguita.

Servitù - È presente servitù cavidotto costituita con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Inoltre, la originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Bene N. 6 - Terreno [NCT/Sabaudia Fg 2 Plla 477]

Appezamento di terreno di forma rettangolare di superficie catastale pari a mq. 3'917, al quale si giunge per mezzo di stradone

(interno alle P.lle 148 e 492) con accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Il terreno, in parte occupato da piccoli cipressi e lecci, presenta al suo interno un manufatto edilizio identificato in mappa terreni dalla P.lla 478.

Confini - La P.lla 477 confina in ogni suo riferimento cardinale con la P.lla 492, oltre a contenere al suo interno il corpo di fabbrica P.lla 478, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà sul terreno riferito alla

deriva da Scrittura Privata autenticata dal Notaio Mario Orsini, Rep. n. 292.056 del 30 Marzo 1990.

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione della
, società esecutata.

Bene N. 7 - Terreno [NCT/Sabaudia Fg 2 Plla 470]

Appezamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 6'653 sul quale sono presenti circa 35 alberi di pino.

Al bene si giunge per mezzo di stradone (interno alle P.lle 148 e 492) con accesso dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Confini - La P.lla 470 confina a Nord/Ovest con P.lle 447 e 466, a Nord/Est con P.lla 204, a Sud/Est con P.lle 509, 508, 507 e 148, a Sud/Ovest con P.lle 148 e 492, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà sul terreno riferito alla

deriva da Scrittura Privata autenticata dal Notaio Mario Orsini, Rep. n. 292.056 del 30 Marzo 1990.

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione della
, società esecutata.

Bene N. 8 - Cabina Elettrica [CEU/Sabaudia Fg 2 Plla 455]

Proprietà per l'area.

Appezamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 25 sul quale è stata realizzata una cabina elettrica.

Al bene si giunge direttamente dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

Confini - La P.lla 455 confina a Sud/Ovest, a Nord/Ovest e Nord/Est con la P.lla 148, Sud/Est con Strada Migliara 46, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà per l'area riferita alla

deriva dall'Atto per Costituzione di Diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Bernardo Schiano, Rep. 48148 del 06 Novembre 2002; servitù per installazione cabina, a favore di Enel Distribuzione SpA (mutata nell'attuale e-Distribuzione SpA).

Occupazione e/o possesso - Il piccolo appezzamento di terreno è occupato dalla cabina elettrica.

Servitù - La originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Bene N. 9 - Fabbricato adibito alla produzione di pellet
 [CEU/Sabaudia Fg 2 Plle 148/5 + 478/1 graffate]

Il bene utilizzato per la produzione di pellet è nel suo insieme composto da più unità immobiliari - tra loro direttamente correlate alle quali si giunge direttamente dalla Strada Maremmana 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc - di seguito descritte.

Capannone adibito principalmente alla lavorazione ed al deposito di pellet, composto da un piano terra di superficie coperta pari a mq. 450,00 ed un piano soppalcato di superficie coperta pari a mq. 148,00 circa.

Il capannone è realizzato in muratura ordinaria, solaio di tipo misto in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte, copertura a falde inclinate realizzata con orditura in ferro e manto in lamiera grecata zincata, intonaco di tipo civile, pavimentazione di tipo industriale.

I servizi igienici presentano rivestimento in prodotto ceramico.

Gli infissi esterni sono in ferro mentre quelli interni in ferro e legno; è presente impianto elettrico e di illuminazione.

Tettoia a sbalzo ancorata sui due lati principali del capannone, di superficie pari a mq. 320,00 circa, sotto la quale (lato sud/est, filtro di ingresso ad un'area del capannone) è presente un corpo di fabbrica di superficie coperta pari a mq. 9,50 circa.

Tettoia filtro con annesso locale tecnico, posti sul lato retrostante il capannone, per complessiva superficie pari a mq. 92,00 circa.

Tettoia adibita a zona di transito per carico/scarico merci, stoccaggio prodotto, rimessa attrezzi e macchine di lavoro agricolo, per complessiva superficie coperta pari a mq. 883,00 circa.

Ulteriore area tettoziata con annessa cella frigorifera e locale tecnico, di superficie complessiva pari a mq. 560,00 circa, posti in continuità del capannone e della tettoia appena descritta, lungo il confine Nord/Est con le P.lle 22, 507 e 470.

Le citate tettoie sono realizzate con struttura portante in ferro e copertura con capriate in ferro e lamiera grecata.

A margine delle sporgenze è installata una sorta di mantovana in lamiera grecata zincata avente funzione architettonica per uniformare le diverse falde.

Sulle falde di copertura del capannone e della tettoia di maggior consistenza risulta realizzato un impianto fotovoltaico.

Locale per il controllo pesa prodotti, composto da due vani adibiti alla gestione amministrativa ed un bagno, oltre ad un locale spogliatoio comprensivo di doccia e wc con autonomo accesso da retrostante tettoia.

Il locale sviluppa una superficie coperta complessiva di mq. 57,00 circa, oltre all'area tettoziata di superficie totale pari a mq. 66,00 circa.

L'apparecchio pesatore posto nelle immediate vicinanze, a livello stradale realizzato con struttura metallica, sviluppa una superficie di mq. 27,00 circa.

La struttura portante del locale per il controllo pesa prodotti è in muratura, solaio di tipo misto in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte, copertura piana, intonaco di tipo civile.

I rivestimenti interni sono in prodotto ceramico, gli infissi esterni in alluminio, gli infissi interni in legno tamburato.

È presente impianto di climatizzazione e impianto elettrico e di illuminazione.

Le acque reflue provenienti dai servizi igienici del capannone e del locale pesa vengono immesse in fossa biologica tipo imhoff e poi convogliate nella condotta disperdente.

L'approvvigionamento idrico è assicurato dall'allaccio alla rete

comunale.

Esternamente si considera un'ampia area pertinenziale, perlopiù asfaltata, utilizzata in parte come parcheggio ed in parte come area di manovra degli automezzi di supporto alle attività correlate alla proprietà in testa agli esecutati.

Fa parte inoltre di questo bene anche un altro corpo di fabbrica, presente internamente al terreno P.lla 477, composto da un ampio locale di superficie coperta pari a mq. 102,00 circa e tettoie per una superficie pari a mq. 133,50 circa.

Nel suo insieme quanto descritto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Confini - La P.lla 148 confina a Nord/Ovest con le P.lle 492 e 470, a Nord/Est con le P.lle 470, 507 e 22, a Sud/Est con distacco dalla Strada Migliara 46, a Sud/Ovest con P.lla 492, salvo altri e più precisi confini. La P.lla 478, graffiata, nel confinare in ogni suo riferimento cardinale con la P.lla 477, presenta sul lato Sud/Est distacco dalla Strada Migliara 46.

Titolo di provenienza - La proprietà riferita alla

, deriva da Scrittura Privata autenticata dal Notaio Mario Orsini, Rep. n. 292.056 del 30 Marzo 1990.

Occupazione e/o possesso - Il capannone con le adiacenti tettoie, la pesa, il locale per il controllo pesa prodotti e il terreno pertinenziale esclusivo risultano oggetto di **Contratto di locazione** ad uso commerciale in favore della

, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, n. 010522-Serie 3T del 16 Dicembre 2021.

La è quindi l'occupataria del bene.

Servitù - È presente servitù cavidotto costituita con la realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

Inoltre, la originaria P.lla 20 di Ha 04:43:80, dalla quale deriva parte di questo bene, è richiamata nella Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Maddalena Ferdinando, Rep. n. 590 del 14 Aprile 2006, nel quale è citata la servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA.

Regolarità urbanistica - La consistenza rilevata e descritta trova solo in parte riferimento urbanistico nei titoli di seguito elencati, così come resi disponibili all'Esperto presso l'archivio

tecnico del Comune di Sabaudia.

Concessione n. 4052 del 30 Ottobre 1990:

- Sanatoria Art. 13 L. 47/1985 per una pesa privata.

La pesa privata oggetto di concessione è completamente interrata e sviluppa una superficie pari a mq. 45,00 circa.

Concessione n. 4593 del 17 Settembre 1993:

- Realizzazione di una tettoia per ricovero attrezzi agricoli e locale pesa.

La tettoia concessionata sviluppa una superficie di mq. 447,75 mentre il locale pesa una superficie coperta pari a mq. 36,96.

A questa concessione è collegato l'Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Ciro Esposito, Rep. n. 18957 del 05 Luglio 1993, sottoscritto dalla

in favore del Comune di

Sabaudia.

Concessione Edilizia n. 5597 del 04 Aprile 2000:

- Sanatoria Art. 13 L. 47/1985 per variazioni prospettiche e modifiche interne del capannone agricolo esistente;
- Sanatoria Art. 13 L. 47/1985 di tettoia e locale caldaia attigui al capannone;
- Sanatoria Art. 13 L. 47/1985 per ampliamento del locale pesa;
- Sanatoria Art. 13 L. 47/1985 per modifica della pesa (riduzione);
- Realizzazione di tettoia attigua al capannone.

Il capannone esistente viene aggiornato della variazione prospettica e delle modifiche interne e nella circostanza viene dichiarata la realizzazione, in assenza di concessione edilizia, di una tettoia e locale caldaia.

Il capannone sviluppa una superficie coperta al piano terra pari a mq. 450,00 ed al piano soppalco pari a mq. 148,55. L'adiacente tettoia ed il citato vano tecnico sviluppano una superficie complessiva pari a mq. 92,75.

La tettoia attigua al capannone di nuova realizzazione sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 249,45.

Il locale pesa sviluppa una superficie complessiva di mq. 57,13 mentre la pesa viene ridotta ad una superficie pari a mq. 27,00.

Concessione Edilizia n. 5829 del 23 Novembre 2001:

- Abitazione rurale;

- Tettoia in aderenza a fabbricato esistente;
- Ponte carrabile e pedonale;
- Recinzione.

Il fabbricato rurale adibito ad abitazione è oggetto di variante. La tettoia in aderenza al fabbricato esistente sviluppa una superficie pari a mq. 883,75 con il suo lato lungo distanziato dal confine di mt. 11,35.

La concessione comprende la recinzione presente sul lato Strada Maremmana, escludendo però la realizzazione di un ponte di accesso (Ponte A in progetto) oltre il Ponte B già esistente.

A questa concessione è collegato l'Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Nicola Riccardelli, Rep. n. 423 del 10 Settembre 2001, sottoscritto dalla

in favore del Comune

di Sabaudia.

Concessione n. 6055 del 23 Maggio 2003, variante alla concessione edilizia n. 5829 del 23 Novembre 2001:

- variante ubicativa e planovolumetrica del fabbricato rurale adibito ad abitazione.

Il fabbricato rurale adibito ad abitazione oggetto concessione non risulta essere realizzato.

CIL Comunicazione Inizio Lavori Prot. n. 2882 del 03 Febbraio 2011:

- Realizzazione di un impianto fotovoltaico su edificio.

L'impianto fotovoltaico di potenza pari a 145,70 Kwp è realizzato sulle falde della copertura del capannone e della tettoia concessionati.

Per questo bene non è stata fornita certificazione di abitabilità.

Difformità riscontrate.

- La tettoia in aderenza al fabbricato esistente di cui alla C.E. n. 5829/2001 risulta oggetto di un ampliamento (area tettoziata con annessa cella frigorifera e locale tecnico) non progettualizzato lungo il confine Nord/Est con le P.lle 22, 507 e 470; tale situazione trova in parte contrasto con la distanza minima di ml. 10,00 prevista dalle NTA del PRG tutt'oggi in vigore.

La maggiore superficie rilevata in occasione delle dovute visite risulta pari a mq. 560,00 circa e per la stessa si

prevede la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, fatto salvo il recupero edilizio ove consentito dal Comune di Sabaudia.

- La porzione di tettoia (mq. 70,00 circa) posta sul lato Sud/Est del capannone e verso il confine con la P.lla 22, come anche il sottostante vano di mq. 9,50 circa (filtro di ingresso ad un'area del capannone), risultano privi di riscontri urbanistici; tale situazione trova inoltre contrasto con la distanza minima di ml. 10,00 prevista dalle NTA del PRG tutt'oggi in vigore.

La circostanza prevede la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, fatto salvo il recupero edilizio ove consentito dal Comune di Sabaudia.

- L'area tettociata posta in aderenza al locale per il controllo pesa prodotti risulta estranea alle C.E. citate e la relativa superficie rilevata in occasione delle dovute visite risulta pari a mq. 66,00 circa; la circostanza prevede la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, fatto salvo il recupero edilizio ove consentito dal Comune di Sabaudia.
- Il corpo di fabbrica presente internamente al terreno P.lla 477, composto da un ampio locale di superficie coperta pari a mq. 102,00 circa e tettoie per una superficie pari a mq. 133,50 circa, non trova alcun riscontro nelle C.E. citate; la circostanza prevede la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, fatto salvo il recupero edilizio ove consentito dal Comune di Sabaudia.
- Il capannone presenta una diversa situazione prospettica e una distribuzione interna nei confronti dei quali è possibile un allineamento urbanistico.
- Il locale per il controllo pesa presenta una diversa situazione prospettica nei confronti della quale è possibile un allineamento urbanistico.

Le eventuali azioni di allineamento urbanistico delle alterazioni rilevate in sede di sopralluogo saranno possibili, nel rispetto dei termini di legge, conformemente alle indicazioni che potrà fornire nel momento specifico lo stesso Comune di Sabaudia.

Al fine di concretizzare il ripristino dello stato dei luoghi e/o l'allineamento urbanistico, si prevede un importo di massima

“presuntivamente quantificabile” - che considera sia i costi della sicurezza, tecnici ed amministrativi, che quelli di un possibile riciclo del materiale ferroso - indicativamente pari ad Euro 45'000,00 *Quarantacinquemila/00***.

Certificazione energetica - Per l'unità immobiliare di cui al Foglio 2 P.lla 148/5, l'esecutato ha fornito Attestato di Prestazione Energetica [Cod. ID 5902421000554471 - 06/12/2021 > 06/12/2031], Classe G (Ep 290.11 KW/mq anno), a firma del Geom. Alberto Antonucci, che si allega in copia.

Bene N. 10 - Terreno [NCT/Sezze Fg 145 Plla 185]

Appezamento di terreno di forma rettangolare con coltura seminativa irrigua che sviluppa una superficie catastale pari a mq. 3'287, nel quale si ha accesso per mezzo di stradoni di campagna sia dalla Strada Carta Moneta che dalla Via Migliara 46 sx.

Confini - La P.lla 185 confina a Nord/Ovest con la P.lla 184, a Nord/Est con la P.lla 157, a Sud/Est con P.lla 186, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà sul terreno riferito alla

deriva dall'Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Cutillo, Rep. n. 3938 del 19 Febbraio 1997.

Occupazione e/o possesso - Il terreno è a disposizione della
, società esecutata.

Bene N. 11 - Abitazione [CEU/Sezze Fg 33 Plla 60]

Unità immobiliare di tipo residenziale, con accesso dalla Via Piemonte n. 3, formato da un piano rialzato, un piano seminterrato, adiacente tettoia ed area di corte esclusiva, per complessivi n. 8 vani catastali.

Il piano rialzato è adibito ad abitazione con ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegni, oltre ad un'ampia veranda, due balconi ed un vano scala di collegamento con il piano seminterrato.

La superficie calpestabile sviluppata dal piano rialzato è pari a mq. 124,00 circa, mentre quella lorda rilevata è pari a mq. 148,40. Inoltre, la veranda sviluppa una superficie pari a mq. 31,00 circa e i due balconi una superficie pari a mq. 14,00 circa.

Il piano seminterrato ha di fatto esclusivo accesso da una rampa carrabile ed è composto da un vano garage/deposito e un ripostiglio per complessiva superficie lorda pari a mq. 68,00 circa, oltre ad un rustico rifinito ad abitazione ove si distingue un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere per superficie lorda di mq. 95,00 circa; la porta di comunicazione con il vano scala di collegamento al piano superiore risulta tramezzata. Esternamente è presente un piccolo locale caldaia.

Per quanto descritto lo scrivente ha avuto modo di accertare le seguenti caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni proprie dell'unità immobiliare, in particolare:

- struttura portante verticale realizzata in calcestruzzo armato con solai interpiano in latero cemento;
- tamponatura esterna in muratura, intonacata e tinteggiata;
- copertura a tetto;
- pavimentazione interna in ceramica;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- pareti della cucina e dei bagni parzialmente maiolicate;
- porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato completi di persiane;
- presenza di impianto elettrico, adduzione idrica e rete fognante comunale, riscaldamento autonomo.

Esternamente, adiacente il fabbricato nei pressi del confine con la limitrofa P.lla 311, è presente una tettoia in legno di superficie rilevata pari a mq. 23,00 circa.

L'area di corte, in gran parte giardinata e provvista di recinzione con cancello pedonale e cancello carrabile, sviluppa una superficie pari a mq. 800 circa.

Nel suo insieme quanto descritto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Confini - La P.lla 60 confina a Nord/Ovest con la P.lla 1047, a Nord/Est con la P.lla 229, a Sud/Est con la P.lla 311, a Sud/Ovest con distacco dalla Via Piemonte, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - Il diritto di Usufrutto riferito al Sig. _____, deriva dall'Atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Antonio Fuccillo, Rep. n. 27.069 del 28 Luglio 2016.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto al Sig. _____ per Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Alfonsi, Rep. n. 1035 del 09 Agosto 1975.

Occupazione e/o possesso - L'immobile è occupato quale abitazione principale dal Sig. _____ e dal suo nucleo familiare.

Regolarità urbanistica - La consistenza rilevata e descritta trova in parte riferimento urbanistico nei titoli di seguito elencati, così come resi disponibili all'Esperto presso l'archivio tecnico del Comune di Sezze.

Concessione n. 34 del 27 Luglio 1987:

- Costruzione di una civile abitazione.

È presente una variante alla concessione in corso d'opera, per modofiche interne, con espresso parere favorevole da parte della commissione edilizia comunale nella seduta del 11 Giugno 1990 e parere favorevole della USL LT4 Prot. n. 516/1 Reg 74/90 del 01 Agosto 1990.

Concessione n. 68 del 14 Marzo 2000:

- Sanatoria Art. 13 L. 47/1985 per regolarizzazione difformità rispetto alla Concessione n. 34/1987.

La pratica edilizia considera una porzione di piano interrato (mq. 14,40 s.n.r.) sottostante l'esistente veranda, oltre ad alcune modifiche nelle tramezzature interne dei due piani edificati, senza alterazioni di natura strutturale.

Inoltre, viene detratto il peso urbanistico, in precedenza computato, relativo ad una tettoia prevista sul retro del fabbricato ma non realizzata.

Denuncia Inizio Attività - Prot. n. 21195 del 15 Ottobre 2001

- Modifica recinzione esistente - Art. 2 c. 60 Legge 662/1996

Per questo bene non è stata fornita certificazione di abitabilità.

Difformità riscontrate.

- Il piano seminterrato presenta una definita trasformazione dell'originario locale deposito in abitazione, per la superficie lorda pari a mq. 95,00 circa; la circostanza prevede il ripristino dello stato dei luoghi.
- Inoltre, il fabbricato esprime una diversa, seppur lieve,

variazione prospettica per la quale è possibile un allineamento urbanistico.

- La tettoia in legno di mq. 23,00 circa, adiacente il fabbricato e sul confine con la limitrofa P.lla 311, risulta priva dei dovuti riferimenti urbanistici; seppur trattasi di s.n.r., non rispetta il vincolo della distanza dal confine previsto dalle NTA del Comune di Sezze, motivo per il quale si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

Al fine di concretizzare il ripristino dello stato dei luoghi e/o l'allineamento urbanistico, si prevede un importo di massima "presuntivamente quantificabile" - che considera sia i costi della sicurezza che quelli tecnici ed amministrativi - indicativamente pari ad Euro 15'000,00 *Quindicimila/00***.

Certificazione energetica - Per l'unità immobiliare di cui al Foglio 33 P.lla 60, l'esecutato ha fornito Attestato di Prestazione Energetica [Cod. ID 2016_06_LT_SEZZE - 06/07/2016 > 31/12/2026], Classe E (Ep 128.4510 KW/mq anno), a firma del Geom. Alberto Antonucci, che si allega in copia.

Bene N. 12 - Magazzino [CEU/Sezze Fg 31 P.la 168 Sub 1]

Unità immobiliare adibita a magazzino, posta al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ubicato lungo il Corso della Repubblica snc, in zona urbanizzata nei pressi della Stazione Ferroviaria.

Il magazzino, composto da un unico vano con accesso carrabile, sviluppa una superficie utile pari a mq. 117,00 circa e una superficie lorda pari a mq. 134,00 circa.

Il fabbricato, nel suo insieme risulta edificato con una struttura in cemento armato, tamponature in muratura, finiture esterne in intonaco e copertura a tetto.

Il magazzino presenta due ampi accessi carrabili limitrofi con infissi in avvolgibile in ferro, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'intonaco è parzialmente rifinito e tinteggiato, è attiva la fornitura di energia elettrica.

Nel suo insieme quanto descritto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Confini - Il locale magazzino confina a Nord con distacco dalla Via Puglia, a Est con P.la 168 Sub 2 e P.la 167 Sub 1, a Sud con P.la

168 Sub 5 quale distacco dal Corso della Repubblica, a Ovest con P.lla 168 Subb 5 e 6, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà per 1/2 riferita al Sig.

deriva dall'Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Fuccillo, Rep. n. 32.236 del 13 Febbraio 2020, con il quale lo stesso trasferiva la seconda metà alla Sig.ra . La piena proprietà del presente bene veniva in precedenza attribuita al Sig. con Atto di divisione a rogito Notaio Antonio Fuccillo, Rep. n. 31.461 del 05 Agosto 2019.

Occupazione e/o possesso - Il Sig. dichiara che l'immobile è nella disponibilità della Sig.ra , proprietaria per 1/2 ed estranea alla procedura esecutiva.

Regolarità urbanistica - La costruzione del locale magazzino è stata effettuata in assenza di concessione edilizia e per la stessa, a seguito di istanza di condono edilizio N. Progressivo 0705298706 del 29 Dicembre 1986 Prot. 17600, è stata rilasciata dal Comune di Sezze concessione in sanatoria n. 571 del 16 Luglio 1999, titolo reso disponibile all'Esperto presso il relativo archivio tecnico.

Per questo bene non è stata fornita certificazione di abitabilità.

Bene N. 13 - Area Urbana [CEU/Sezze Fg 31 P.lla 168 Sub 5]

Area con pavimentazione in battuto di cemento posta principalmente tra il Corso della Repubblica e l'accesso al magazzino descritto. La superficie catastale dichiarata è pari a mq. 152.

Confini - L'area urbana confina a Nord con la P.lla 168 Sub 1, a Est con P.lla 167 Sub 8, a Sud con il Corso della Repubblica, Ovest con P.lla 408, salvo altri e più precisi confini.

Titolo di provenienza - La proprietà riferita al Sig.

non trova alcun riscontro nei titoli di provenienza verificati risultando la stessa negli atti catastali soltanto in seguito alla costituzione dell'area urbana.

Occupazione e/o possesso - L'area urbana segue la disponibilità dichiarata per il limitrofo locale magazzino.

--- --- ---

D. FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 -----

Appartengono a questo insieme i beni che trovano riferimento nei diritti appartenenti alla _____, considerato il vincolo sul terreno che rende lo stesso non frazionabile ed alienabile disgiuntamente dalla costruzione verso la quale sia stato asservito permanentemente, come indicato negli atti unilaterali d'obbligo edilizio in favore del Comune di Sabaudia:

- Atto d'obbligo Notaio Esposito, Rep. 18957 del 05 Luglio 1993;
- Atto d'obbligo Notaio Riccardelli, Rep. 423 del 10 Agosto 2001.

Il beni compresi nel Lotto 1 sono quindi ubicati in Comune di Sabaudia con accesso dalla Strada Maremmana n. 85, catastalmente Strada Migliara 46 snc.

- **Bene N. 1:** Impianto fotovoltaico
CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 520, Cat D/1
Strada Migliara 46 snc, Piano Terra
Titolarità 1:
Proprietà Superficiaria per 1/1
Titolarità 2:
Proprietà per l'area
- **Bene N. 2:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 485, Seminativo/04, Ha 01:52:52
Strada Migliara 46 snc
Titolarità 1:
Proprietà Superficiaria per 1/1
Titolarità 2:
Proprietà per l'area
- **Bene N. 3:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 490, Seminativo/04, Ha 00:00:50
Strada Migliara 46 snc
Titolarità:
Proprietà per 1000/1000

- **Bene N. 4:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 486, Seminativo/04, Ha 00:13:20
Strada Migliara 46 snc
Titolarità:

Proprietà per 1000/1000
- **Bene N. 5:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 492, Seminativo/04, Ha 01:54:16
Strada Migliara 46 snc
Titolarità:

Proprietà per 1000/1000
- **Bene N. 6:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 477, Vigneto/03, Ha 00:39:17
Strada Migliara 46 snc
Titolarità:

Proprietà per 1000/1000
- **Bene N. 7:** Terreno
NCT/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 470, Seminativo/04, Ha 00:66:53
Strada Migliara 46 snc
Titolarità:

Proprietà per 1000/1000
- **Bene N. 8:** Cabina Enel
CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 455, Cat. D/1
Strada Migliara 46 snc, Piano Terra
Titolarità:

Proprietà per l'area
- **Bene N. 9:** Fabbricato produzione di pellet
CEU/Sabaudia - Fg. 2 P.lla 148/5 + 478/1 (graffate), Cat D/7
Strada Migliara 46 snc, Piano Terra e Primo
Titolarità:

Proprietà per 1/1

CLASSAMENTO, CORRISPONDENZA E DATO STORICO CATASTALE

COMUNE DI SABAUDIA - CATASTO TERRENI (CT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	QUALITÀ	CLASSE	SUP CATASTALE HA ARE CA	R.D. EURO	R.A. EURO	GRAFF
-	2	485	-	Seminativo	04	01 52 52	98,46	102,40	---
-	2	490	-	Seminativo	04	00 00 50	0,32	0,34	---
-	2	486	-	Seminativo	04	00 13 20	8,52	8,86	---
-	2	492	-	Seminativo	04	01 54 16	99,52	103,50	---
-	2	477	-	Vigneto	03	00 39 17	65,75	28,32	---
-	2	470	-	Seminativo	04	00 66 53	42,95	44,67	---

Il cespite elencato non presenta alcuna situazione tale da far venir meno le proprie condizioni in atti presso il Catasto Terreni.

Le P.lle 485, 490, 486 e 492 in tabella sono state generate in seguito agli aggiornamenti per frazionamento del 13.04.2012 Pratica n. LT0086907 e per frazionamento del 03.11.2010 Pratica n. LT0322377, nonché dal precedente aggiornamento della ex P.lla 454 per frazionamento del 24.04.2008 Pratica n. LT0105413 oltre che dall'aggiornamento della P.lla 20 di Ha 04:43:80 per frazionamento del 16.07.1982 in atti dal 24.11.1989 (n. 64.1/1982).

La P.lla 477 in tabella è stata generata in seguito all'aggiornamento della originaria P.lla 21 di Ha 00:40:50 per Tipo Mappale del 23.12.2010 Pratica n. LT0398147.

La P.lla 470 in tabella è stata generata in seguito all'aggiornamento per frazionamento del 03.11.2010 Pratica n. LT0322377, nonché dal precedente aggiornamento della ex P.lla 195 per frazionamento del 25.08.1989 in atti dal 22.09.1995 (n. 476.2/1989).

COMUNE DI SABAUDIA - CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	SUP CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO	GRAFF
-	2	520		-	D/1				880,00	T	---

-	2	455		-	D/1			84,00	T	---
-	2	148	5	-	D/7			10'100,00	T-1	478/1

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti lo stato dei luoghi delle due P.lle 520 e 455 risulta conforme.

Lo stato dei luoghi relativo alla P.lla 148 Sub 5 graffata con la P.lla 478 Sub 1 non trova invece completa corrispondenza rispetto all'ultima planimetria catastale in atti poiché presenta le seguenti criticità:

- il capannone ha una diversa distribuzione interna, oltre alla presenza di una finestra non graficizzata;
- il locale controllo pesa ha una porta non graficizzata;
- il corpo di fabbrica P.lla 478/5 presenta una tettoia non graficizzata, venendo così meno la corretta consistenza ai fini fiscali.

I dati della P.lla 520 derivano dalla costituzione del 17.02.2021 Pratica n. LT0010069 in atti dal 18.02.2021, a seguito dichiarazione dell'impianto fotovoltaico sull'attuale Ente Urbano di mq. 3'612 con Tipo Mappale del 09.07.2020 Pratica n. LT0059889.

Al catasto terreni la P.lla 520 deriva dagli aggiornamenti per frazionamento del 13.04.2012 Pratica n. LT0086907 e per frazionamento del 03.11.2010 Pratica n. LT0322377, nonché dal precedente aggiornamento della ex P.lla 454 per frazionamento del 24.04.2008 Pratica n. LT0105413 oltre che dall'aggiornamento della P.lla 20 di Ha 04:43:80 per frazionamento del 16.07.1982 in atti dal 24.11.1989 (n. 64.1/1982).

I dati della P.lla 455 derivano dalla costituzione del 20.05.2008 Pratica n. LT0130041, a seguito dichiarazione della cabina ivi presente sull'attuale Ente Urbano di mq. 25 con Tipo Mappale del 24.04.2008 Pratica n. LT0105413.

Al catasto terreni la P.lla 455 deriva dall'aggiornamento per frazionamento del 24.04.2008 Pratica n. LT0105413 e ancor prima dall'aggiornamento della P.lla 20 di Ha 04:43:80 per frazionamento del 16.07.1982 in atti dal 24.11.1989 (n. 64.1/1982).

I dati della P.lla 148/5 + 478/1 sono il risultato dell'ampliamento del 08.03.2021 Pratica n. LT0016417 in atti dal 09.03.2021, dell'ampliamento con contestuale diversa distribuzione degli spazi interni [P.lla 148/4 + 478] del 02.05.2011 Pratica n. LT0121335,

della variazione toponomastica con ampliamento e cambio di dest. d'uso [P.lla 148/3] del 11.11.2010 Pratica n. LT0338165.

Le unità immobiliari ex P.lla 148/1 e ex P.lla 148/2, originari subalterni, hanno subito classamento automatico del 16.10.1989 in atti dal 27.05.1991 (n. 4201/1989).

Al catasto terreni la P.lla 148 ha subito aggiornamenti per Tipo Mappale del 23.12.2010 Pratica n. LT0398147, per Tipo Mappale del 03.11.2010 Pratica n. LT0322377 e per Tipo Mappale del 11.09.1989 Pratica n. LT0051281 in atti dal 26.02.2008 Agg. N. 592/89 (n. 1942.1/1989), oltre che per il frazionamento del 25.08.1989 in atti dal 22.09.1995 (n. 476.2/1989).

La P.lla 478 è stata invece generata in seguito all'aggiornamento dell'originaria P.lla 21 di Ha 00:40:50 per Tipo Mappale del 23.12.2010 Pratica n. LT0398147.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica riferita ai beni compresi nel Lotto 1 è descritta nel CDU rilasciato dal Comune di Sabaudia, Prot. n. 0032638/2023, Richiesta Prot. n. 0022844/2023, completato delle NTA in vigore.

USI CIVICI

Per tutti i terreni che costituiscono il territorio del Comune di Sabaudia sono dichiarati estinti gli Usi Civici, ivi compreso il cespite descritto nel Lotto 1 della presente relazione peritale, come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Sabaudia, Prot. n. 0032638/2023, Richiesta Prot. n. 0022844/2023.

PROVENIENZA VENTENNALE > BENE N. 1-2

Periodo	Proprietà	Compravendita			
Dal 30/03/1990 al 13/04/2012		Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Mario Orsini, Latina Autentica	30/03/1990	292.056	19.800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	05/04/1990	6492	4580
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 13/04/2012 al		Costituzione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Antonio Fuccillo, Sezze	13/04/2012	22.069	12.031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	27/04/2012	9649	6615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

PROVENIENZA VENTENNALE > BENE N. 3-4-5-6-7-9

Periodo	Proprietà	Compravendita			
Dal 30/03/1990 al		Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Mario Orsini, Latina Autentica	30/03/1990	292.056	19.800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	05/04/1990	6492	4580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

PROVENIENZA VENTENNALE > BENE N. 8

Periodo	Proprietà	Compravendita			
Dal 30/03/1990 al 06/11/2002		Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Mario Orsini, Latina Autentica	30/03/1990	292.056	19.800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	05/04/1990	6492	4580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

Dal 06/11/2002 al 14/04/2006		Costituzione servitù installazione cabina			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Bernardo Schiano, Terracina	06/11/2002	48148	6213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	06/12/2002	29679	20477
		Note			
		LA SERVITU' COSTITUITA CON IL PRESENTE ATTO E INAMOVIBILE PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE (... ..)			
Dal 14/04/2006 al		Costituzione servitù elettrodotto			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Maddalena Ferdinando, Gaeta	14/04/2006	590	230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	05/05/2006	15698	8992
		Note			
		CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE , HA COSTITUITO A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI SERVITU' DI ELETTRODOTTO RELATIVA ALLA COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE (... ..) L'UBICAZIONE DEL LOCALE, IL PERCORSO PER ACCEDERE EQUQUELLO PER IL PASSAGGIO DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE OGGETTO DELLA SERVITU' CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA PUBBLICA MIGLIARA 46 (...) LA PRESENTE SERVITU' E' IN MODIFICA E SOSTITUZIONE DELLA SERVITU' COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO BERNARDO SCHIANO DI TERRACINA IN DATA 29 OTTOBRE 2002 REP.N.48060 ED IN DATA 6 NOVEMBRE 2022 REP.N.48148/6213, REGISTRATO A LATINA IL 22 NOVEMBRE 2002 AL N.3564 E TRASCritto IL 6 DICEMBRE 2002 AI NN.29679/20477. LA SERVITU' COSTITUITA E' INAMOVIBILE PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE (... ..)			

CONSISTENZA LOTTO 1 > BENE N. 1

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Impianto fotovoltaico *	3'612	1,00	3'612	-,--
	* comprende cabina mq 16				
Totale superficie convenzionale > mq				3'612	

CONSISTENZA LOTTO 1 > BENE N. 2

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Terreno P.lla 485	15'252	1,00	15'252	-,--
Totale superficie convenzionale > mq				15'252	

CONSISTENZA LOTTO 1 > BENE N. 3-4-5-6-7

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Terreno P.lla 490	50	1,00	50	-,--
Terra	Terreno P.lla 486	1'320	1,00	1'320	-,--
Terra	Terreno P.lla 492	15'416	1,00	15'416	-,--
Terra	Terreno P.lla 477	3'917	1,00	3'917	-,--
Terra	Terreno P.lla 470	6'653	1,00	6'653	-,--
Totale superficie convenzionale > mq				27'356	

CONSISTENZA LOTTO 1 > BENE N. 8

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Cabina energia elettr	25	1,00	25	-,--
Totale superficie convenzionale > mq				25	

CONSISTENZA LOTTO 1 > BENE N. 9

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Capannone	450,00	1,00	450,00	5,45
Soppalco	Capannone	148,00	0,40	59,20	2,95
Terra	Tettoie	1'855,00	0,25	463,75	7,05
Terra	Locale sotto/tettoia	9,50	0,40	3,80	2,75
Terra	Locale controllo pesa	57,00	1,00	57,00	2,80
Terra	Tettoia Locale c/pesa	66,00	0,25	16,50	4,00
Terra	Apparecchio pesatore	27,00	0,25	6,75	-, --
Terra	Area pertinenziale	9'050,00	0,01	90,50	-, --
Terra	Deposito P.lla 477	102,00	0,40	40,80	5,55
Terra	Tettoie P.lla 477	134,00	0,25	33,50	3,10
Totale superficie convenzionale > mq				1'221,80	

Si ritiene il Lotto 1 NON divisibile, poiché appartengono a questo insieme i beni che trovano riferimento nei diritti appartenenti alla , considerato il vincolo sul terreno che rende lo stesso non frazionabile ed alienabile disgiuntamente dalla costruzione verso la quale sia stato asservito permanentemente, come indicato nei già citati atti unilaterali d'obbligo edilizio in favore del Comune di Sabaudia.

PRECISAZIONI E/O ALTRE INFORMAZIONI

Si riporta di seguito quanto già evidenziato nelle note delle provenienze ventennali, con particolare riferimento alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Maddalena Ferdinando di Gaeta del 14 Aprile 2006, Rep. n. 590.

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE HA
COSTITUITO A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI SERVITU' DI ELETTRODOTTO
RELATIVA ALLA COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE TIPO BOX MT/BT
(20KV/380V) E DI SMISTAMENTO DELL'ENERGIA LINEE ELETTRICHE CONNESSE IN ENTRATA ED USCITA,
DELLA CUI UBICAZIONE DICHIARA DI AVER PRESO VISIONE E CONOSCENZA. L'UBICAZIONE DEL LOCALE,
IL PERCORSO PER ACCEDERE EQUELLO PER IL PASSAGGIO DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE OGGETTO
DELLA SERVITU' CON ACCESSO DIRETTO DALLA STRADA PUBBLICA MIGLIARA 46, SONO RAPPRESENTATI
NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LE PARTI HANNO DICHIARATO CHE LA

PRESENTE SERVITU' E' IN MODIFICA E SOSTITUZIONE DELLA SERVITU' COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO BERNARDO SCHIANO DI TERRACINA IN DATA 29 OTTOBRE 2002 REP.N.48060 ED IN DATA 6 NOVEMBRE 2022 REP.N.48148/6213, REGISTRATO A LATINA IL 22 NOVEMBRE 2002 AL N.3564 E TRASCRITTO IL 6 DICEMBRE 2002 AI NN.29679/20477. LA SERVITU' COSTITUITA E' INAMOVIBILE PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE HA RINUNCIATO AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI CUI AL 4^ CO. DELL'ART. 122 DEL TESTO UNICO SULLE ACQUE E SUGLI IMPIANTI ELETTRICI R.D. 11 DICEMBRE 1933 N. 1775. LA SERVITU' COSTITUITA CONFERISCE ALL'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. LA FACOLTA' DI: - FAR ACCEDERE SULFONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALLA MESSA IN OPERA, ALL'ESERCIZIO, ALLA SORVEGLIANZA, ALLA MANUTENZIONE DELLA CABINA STESSA E DI COMPIERE I RELATIVI LAVORI. A TALE SCOPO LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE E CARRAIO CON QUALSIASI MEZZO E SENZA LIMITAZIONI DI ORARIO SULLE STRADE ESISTENTI. ALLA PRESENZA DI INGRESSI PARTICOLARI (CANCELLI ECC.) LA PARTECONCEDENTE SI OBBLIGA A CONSEGNARE ALL'ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. COPIA DELLE CHIAVI PER CONSENTIRE L'ACCESSO AGLI IMPIANTI IN OGGETTO; - COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LA CABINA INDICATA NEL PRECEDENTE ARTICOLO 1. LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA AD USARE L'AREA ASSERVITA COMPATIBILMENTE CON LA PRESENZA DELLA CABINA ED INERENTE SERVITU', IMPEGNANDOSI A NON ESEGUIRE NELL'AREA STESSA OPERA ALCUNA CHE POSSA COMUNQUE OSTACOLARE E/O DIMINUIRE IL REGOLARE ESERCIZIO DELLA SERVITU' COSTITUITA. LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A TRASFERIRE ESPRESSAMENTE AGLI EVENTUALI SUCCESSORI, ACQUIRENTI O AVENTI CAUSA PER QUALSIASI TITOLO LA COSTITUITA SERVITU' ED I RELATIVI PATTI FACENDONE MENZIONE NELL'ATTO TRASLATIVO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - BENI LOTTO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, aggiornate dall'Esperto preliminarmente al deposito telematico della perizia di stima, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo (*)
 Iscritto a Latina il 26/06/2014
 Reg. Part. 1561 - Reg. Gen. 14823
 Quota: 1/1 Proprietà > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 470, 477, 490
 Quota: 1/1 Proprietà > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 455
 Quota: Proprietà area > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 485, 489, 487
 Quota: Proprietà area > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 486, 492
 Quota: Proprietà area > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 148/4 gr. 478
 Capitale: E. 900.000,00 - Iscrizione: E. 900.000,00
 A favore di

Contro

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo (*)
 Iscritto a Latina il 26/06/2014
 Reg. Part. 1561 - Reg. Gen. 14823
 Quota: Diritto Superf > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 485, 489, 487

Capitale: E. 900.000,00 - Iscrizione: E. 900.000,00
A favore di

Contro

(*) ANNOTAZIONE DEL 25/03/2022 --- R.P. N. 935 - R.G. N. 7738 > SURROGAZIONE PARZIALE

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 11/05/2017
Reg. Part. 1408 - Reg. Gen. 10467
Quota: 1/1 Proprietà > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 470, 477, 490
Quota: 1/1 Proprietà > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 455
Quota: Proprietà area > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 485, 489, 487
Quota: Proprietà area > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 486, 492
Quota: Proprietà area > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 148/4 gr. 478
Capitale: E. 1.000.000,00 - Iscrizione: E. 2.000.000,00
A favore di

Contro

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Latina il 11/05/2017
Reg. Part. 1408 - Reg. Gen. 10467
Quota: Diritto Superf > NCT/Sabaudia F. 2 P.lle 485, 489, 487
Capitale: E. 1.000.000,00 - Iscrizione: E. 2.000.000,00
A favore di

Contro

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 05/11/2021
Reg. Part. 3709 - Reg. Gen. 27819
Quota: Diritto Superf > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 520
Capitale: E. 155.686,56 - Iscrizione: E. 160.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 25/07/2022
Reg. Part. 15328 - Reg. Gen. 20648
Quota: 1/1 Proprietà > NCT/Sabaudia F. 2 P.lla 470, 477, 485, 486, 490, 492
Quota: 1/1 Proprietà > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 148/5 gr. 478/1
Quota: Proprietà area > CEU/Sabaudia F. 2 P.lla 455
A favore di

Contro

LOTTO 2 -----

Appartiene a questo insieme il solo appezzamento di terreno sito in Località Giarriccia nella piana del Comune di Sezze.

- **Bene N. 10:** Terreno
NCT/Sezze - Fg. 145 P.lla 185, Semin Irrig/03 - Ha 00:37:00
Località Giarriccia
Titolarità:

Proprietà per 1000/1000

CLASSAMENTO, CORRISPONDENZA E DATO STORICO CATASTALE

COMUNE DI SEZZE - CATASTO TERRENI (CT)									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	QUALITÀ	CLASSE	SUP CATASTALE HA ARE CA	R.D. EURO	R.A. EURO	GRAFF
-	145	185	-	Semin Irrig	03	00 37 00	32,87	26,75	---

Il cespite non presenta alcuna situazione tale da far venir meno le proprie condizioni in atti presso il Catasto Terreni.

I dati della P.lla 185 derivano dall'aggiornamento catastale del 18.04.1975, in atti dal 01.12.1977 (n. 10877), frazionamento dell'originario appezzamento di terreno P.lla 8 dell'estensione di ha 15:00:70.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica riferita al terreno compreso nel Lotto 2 è descritta nel CDU rilasciato dal Comune di Sezze, Prot. n. 16746/2023, Richiesta Prot. n. 16545/2023.

USI CIVICI

Il terreno censito al Foglio 145 P.lla 185 non risulta gravato da Usi Civici, come da certificazione Prot. n. 0024317/2023 rilasciata dal Responsabile del Settore VI per il Servizio di Gestione del Patrimonio del Comune di Sezze

PROVENIENZA VENTENNALE > BENE 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1997 al		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Andrea Cutillo, Sezze	19/02/1976	3938	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	17/03/1997	4932	3657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Cons RR.II. LT	03/08/2016	17002	12058
Registrazione					
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		

CONSISTENZA LOTTO 2

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Terreno	3'700,00	1,00	3'700,00	-, --
Totale superficie convenzionale > mq				3'700,00	

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - BENI LOTTO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, aggiornate dall'Esperto preliminarmente al deposito telematico della perizia di stima, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni**Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 25/07/2022

Reg. Part. 15328 - Reg. Gen. 20648

Quota: 1/1 Proprietà > NCT/Sezze F. 145 P.lla 185

A favore di
Contro

LOTTO 3

Villino unifamiliare ubicato in Località Sezze Scalo.

- **Bene N. 11:** Villino
CEU/Sezze - Fg. 33 P.lla 60, Cat. A/7 Cl. 07, Vani 8
Via Piemonte snc, Piano Seminterrato e Terra
Titolarità:

Usufrutto per 1/1

CLASSAMENTO, CORRISPONDENZA E DATO STORICO CATASTALE

COMUNE DI SEZZE - CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	SUP CATASTALE TOT/ESCL AS	RENDITA EURO	PIANO	GRAFF
-	33	60	-	-	A/7	07	VANI 8	MQ 323/MQ 314	826,33	T-1S	---

Lo stato dei luoghi non trova completa corrispondenza rispetto alla planimetria catastale in atti poiché nel vano cucina del piano rialzato è stata rilevata una finestra (lato prospetto Est) non graficizzata, mentre in parte del piano seminterrato risulta una diversa distribuzione interna con cambio di destinazione d'uso in residenziale, venendo così meno la corretta consistenza ai fini fiscali.

Sull'area di corte esclusiva è presente una tettoia non dichiarata.

I dati della P.lla 60 derivano dal classamento automatico del 25.10.1989 (in atti dal 27.05.1991 - n. 4335/1989), a seguito costituzione del fabbricato sull'attuale Ente Urbano di mq. 1020.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica riferita all'unità immobiliare compresa nel Lotto 3 è descritta nel CDU rilasciato dal Comune di Sezze, Prot. n. 16746/2023, Richiesta Prot. n. 16545/2023.

USI CIVICI

Il terreno censito al Foglio 33 P.lla 60 non risulta gravato da Usi Civici, come da certificazione Prot. n. 0024317/2023 rilasciata dal Responsabile del Settore VI per il Servizio di Gestione del Patrimonio del Comune di Sezze.

PROVENIENZA VENTENNALE > BENE 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1967 al 09/08/1975		Anteriormente al ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato risultava di proprietà della Sig.ra Polinari Carolina			
Dal 09/08/1975 al 28/07/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Antonio Alfonsi, Sezze	09/08/1975	1035	527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	27/08/1975	10288	8916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 28/07/2016 al		Contratto di mantenimento a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Antonio Fuccillo, Sezze	28/07/2016	27069	15916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	03/08/2016	17002	12058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

CONSISTENZA LOTTO 3

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Rialzato	Abitazione	148,40	1,00	148,40	2,85
Rialzato	Balconi e veranda	45,00	0,25	11,25	2,90

Seminterrato	Abitazione	95,00	0,75	71,25	2,40
Seminterrato	Garage + Accessori	68,00	0,40	27,20	2,40
Terra	Tettoia	23,00	0,25	5,75	2,30
Terra	Area di corte esclusiva	800,00	0,05	40,00	-,--
Totale superficie convenzionale > mq				303,85	

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

PRECISAZIONI E/O ALTRE INFORMAZIONI

Per il villino unifamiliare appartenente a questo lotto, ubicato in Località Sezze Scalo, al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata in favore del Comune di Sezze:

- Atto d'obbligo Notaio Berionne, Rep. 415 del 24 Luglio 1987.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - BENI LOTTO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, aggiornate dall'Esperto preliminarmente al deposito telematico della perizia di stima, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 24/04/2012
Reg. Part. 924 - Reg. Gen. 9413
Quota: 1/1 Piena Proprietà > CEU/Sezze F. 33 P.lla 60
Capitale: E. 382.500,00 - Iscrizione: E. 765.000,00
A favore di
Contro
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 05/11/2021
Reg. Part. 3709 - Reg. Gen. 27819
Quota: 1/1 Usufrutto > CEU/Sezze F. 33 P.lla 60
Capitale: E. 155.686,56 - Iscrizione: E. 160.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il 25/07/2022
 Reg. Part. 15328 - Reg. Gen. 20648
 Quota: 1/1 Usufrutto > CEU/Sezze F. 33 P.lla 60
 A favore di
 Contro

LOTTO 4 -----

Appartiene a questo insieme il locale magazzino ubicato in Località Sezze Scalo.

- **Bene N. 12:** Locale Magazzino
 CEU/Sezze - Fg. 31 P.lla 168/1, Cat. C/2 Cl. 07, mq 114
 Corso della Repubblica snc, Piano Terra
 Titolarità:

Proprietà per 1/2

CLASSAMENTO, CORRISPONDENZA E DATO STORICO CATASTALE

COMUNE DI SEZZE - CATASTO FABBRICATI (CF)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
SEZ	FOGLIO	PART	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	SUP CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO	GRAFF
-	31	168	1	-	C/2	07	MQ 114	MQ 126	188,40	T	---

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti il locale magazzino risulta conforme, ad eccezione della rappresentazione grafica di una piccola scala in passato probabile collegamento con il limitrofo Sub 2 estraneo alla procedura.

I dati della P.lla 168 Sub 1 derivano dalla sua costituzione del 27.09.1985, in atti dal 02.10.1998 a seguito dichiarazione del fabbricato sull'attuale Ente Urbano di mq. 383.

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica riferita all'unità immobiliare compresa nel Lotto 4 è descritta nel CDU rilasciato dal Comune di Sezze, Prot. n. 16746/2023, Richiesta Prot. n. 16545/2023.

USI CIVICI

Il terreno censito al Foglio 31 P.lla 168 non risulta gravato da Usi Civici, come da certificazione Prot. n. 0024317/2023 rilasciata dal

Responsabile del Settore VI per il Servizio di Gestione del Patrimonio del Comune di Sezze.

PROVENIENZA VENTENNALE > BENE 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1959 al 31/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Edmondo Millozza, Itri	22/04/1959	8607	1396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			14/05/1959	4920	2290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 05/08/1959 al 31/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Edmondo Millozza, Itri	05/08/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			20/08/1959	4608	3620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 27/09/1969 al 31/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Mario Orsini, Sezze	27/09/1969	11659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			22/10/1969	11467	8397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 24/11/1969 al 31/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.

		Mario Orsini, Sezze	24/11/1959	13738	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	
		13/12/1969	13433	9957	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.	
Dal 31/07/2009 al 11/07/2019	Testamento pubblico				
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Antonio Fuccillo, Sezze	29/09/2009	19098	9652
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Cons RR.II. LT	16/10/2009	26633	16597
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 31/07/2009 al 11/07/2019	Successione testamentaria				
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Ufficio del Registro Latina	23/12/2009	263/9990/9	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			15/03/2010	6968	4118
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 11/07/2019		Ricongiungimento di usufrutto			

al 05/08/2019 In morte di RAPONE TERESINA [11/07/2019] è avvenuto il ricongiung di usufrutto		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.	
Dal 05/08/2019 al 13/02/2020		Divisione			
	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.	
	Antonio Fuccillo, Sezze	05/08/2019	31461	19337	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	
	Cons RR.II. LT	02/09/2019	20419	14834	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Dal 13/02/2020 al		Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.	
	Antonio Fuccillo, Sezze	13/02/2020	32236	19919	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	
	Cons RR.II. LT	19/02/2020	3755	2700	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		

CONSISTENZA LOTTO 4

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]	H MED PREVAL [ml]
Terra	Locale Magazzino	134,00	1,00	134,00	3,80

Totale superficie convenzionale > mq	134,00	
--	---------------	--

Il bene NON è comodamente divisibile in natura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - BENI LOTTO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, aggiornate dall'Esperto preliminarmente al deposito telematico della perizia di stima, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

Ipoteca Giudiziale derivante da Accordo di negoziazione

Iscritto a Latina il 24/01/2020

Reg. Part. 151 - Reg. Gen. 1691

Quota: 1/1 Proprietà > CEU/Sezze F. 31 P.lla 168/1

Capitale: E. 18.000,00 - Iscrizione: E. 36.000,00

A favore di

Contro

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 05/11/2021
Reg. Part. 3709 - Reg. Gen. 27819
Quota: 1/2 Proprietà > CEU/Sezze F. 31 P.lla 168/1
Quota: 1/1 Proprietà > CEU/Sezze F. 31 P.lla 168/5 (**)
Capitale: E. 155.686,56 - Iscrizione: E. 160.000,00
A favore di

Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 25/07/2022
Reg. Part. 15328 - Reg. Gen. 20648
Quota: 1/2 Proprietà > CEU/Sezze F. 31 P.lla 168/1
Quota: 1/1 Proprietà > CEU/Sezze F. 31 P.lla 168/5 (**)
A favore di

Contro

(**) Per quanto riferito in relazione, lettera B. PREMESSA

Il Sub 5 [unità afferente edificata su area di corte] viene censito come area urbana di mq 152 e (senza un necessario titolo) intestata al Sig. _____ per l'intero della piena proprietà; pur descrivendola, l'Esperto non ritiene opportuno considerare l'area urbana di cui al Bene N. 13 nella costituzione dei Lotti di vendita.

E. STIMA DEI LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato ha, nel complesso, riferimento in funzione delle seguenti fondamentali variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di conservazione e manutenzione, criticità tecnologiche accertate, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e, non ultimo, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Considerato quindi quanto suggerito dagli operatori economici di settore e/o dai dati OMI e VAM dell'Agenzia delle Entrate, contestualmente all'esame della documentazione e di eventuali recenti atti di compravendita, esperita la dovuta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenuto conto altresì dei possibili adeguamenti e correzioni della stima, è stato così determinato il più probabile valore da attribuire ai Lotti oggetto di relazione.

--- ---

In merito alla valutazione unitaria specifica dell'installazione di un impianto fotovoltaico (per potenza nominale di circa 200 Kwp) è stato accertato il suo valore all'anno di costruzione in Euro 1'950,00/Kwp circa, riferimento economico che all'attualità ha subito una variazione in diminuzione dovuta all'andamento di mercato, nella circostanza sceso ad Euro 1'000,00/Kwp circa, indicazioni economiche omnicomprensive di ogni onere progettuale e tecnico, di fornitura ed installazione, posa in opera e collegamento dell'intero impianto, a finire, comprese anche le necessarie opere preliminari ed i costi di dismissione e ripristino luoghi a conclusione del ciclo previsto.

In merito alla valutazione unitaria specifica del terreno, nella fattispecie quello oggetto di costituzione del diritto di superficie, considerato il corrispettivo indicato nel relativo atto a rogito Notaio Fuccillo (rivalutato all'attualità) ed in virtù delle preliminari considerazioni relazionate nel presente capitolo E., si ritiene utile ricondurre il tutto all'attualità ed alla piena proprietà, valutata per tutti i terreni tra Euro 20'000/Ha ed Euro 25'000,00/Ha.

Pertanto, per la stima in essere sarà: $VPS = VPP \times 1/[(1+r)^n]$

Dove, VPS = valore prop. superficiaria

VPP = valore piena proprietà

r = tasso capitalizzazione reddito = 1,25%

n = durata anni diritto di superficie = 10 [21-11 trascorsi]

Il relativo valore dell'area VPA sarà: $VPA = VPP - VPS$

In merito alla valutazione della proprietà per l'area della piccola particella n. 455 sulla quale è presente la cabina enel, si ritiene applicare una valutazione forfettaria pari ad Euro 100,00.

Il terreno sito in Comune di Sezze è valutato in Euro 25'000/Ha.

In merito alla valutazione unitaria dei beni censiti al catasto fabbricati, si ritiene utile dare giusta considerazione alle risultanze OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Per il Lotto 3, costituito dal villino unifamiliare in Comune di Sezze, considerata la titolarità interessata dalla procedura essere il diritto di usufrutto per 1/1 [70 anni > i=5% coeff=8,00], il valore usufrutto sarà pari al 40% del valore piena proprietà.

LOTTO 1 - STIMA E BASE D'ASTA -----

DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA VALUTATA	TOTALE
	[HA]	[EURO/HA]	[EURO]	[%]	[EURO]
Bene 1 - Impianto fotovoltaico CEU/Sabaudia Fg 2 P.lla 520 Proprietà superficiaria 1/1	200 Kw	1'000,00	200'000,00	100,00	200'000,00
Bene 2 - Terreno NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 485 Proprietà superficiaria 1/1	01:52:52	22'000,00	33'554,40	100,00	33'554,40
Bene 1 - Terreno CEU/Sabaudia Fg 2 P.lla 520 Proprietà per l'area	00:36:12	3'000,00	1'083,60	100,00	1'083,60
Bene 2 - Terreno NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 485 Proprietà per l'area	01:52:52	3'000,00	4'575,60	100,00	4'575,60
Bene 8 - Terreno CEU/Sabaudia Fg 2 P.lla 455 Proprietà per l'area	00:00:25	forfait	100,00	100,00	100,00
VALORE DI STIMA - EURO					239'313,60

DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA VALUTATA	TOTALE
	[HA]	[EURO/HA]	[EURO]	[%]	[EURO]
Bene 3 - Terreno, Proprietà 1/1 NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 490	00:00:50	25'000,00	125,00	100,00	125,00
Bene 4 - Terreno, Proprietà 1/1 NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 486	00:13:20	20'000,00	2'640,00	100,00	2'640,00
Bene 5 - Terreno, Proprietà 1/1 NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 492	01:54:16	25'000,00	38'540,00	100,00	38'540,00
Bene 6 - Terreno, Proprietà 1/1 NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 477	00:39:17	25'000,00	9'792,50	100,00	9'792,50
Bene 7 - Terreno, Proprietà 1/1 NCT/Sabaudia Fg 2 P.lla 470	00:66:53	25'000,00	16'632,50	100,00	16'632,50
VALORE DI STIMA - EURO					67'730,00

DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA VALUTATA	TOTALE
	[MQ]	[EURO/HA]	[EURO]	[%]	[EURO]
Bene 9 - Capannone CEU/Sabaudia Fg 2 P.lla 148/5 478/1 Proprietà 1/1	1'221,80	425,00	519'265,00	100,00	519'265,00
VALORE DI STIMA - EURO					519'265,00

VALORE DI STIMA - LOTTO 1

E. 239'313,60 + E. 67'730,00 + E. 519'265,00

--- Euro **826'308,60** [ottocentoventiseimilatrecentootto/60] ---

Il valore di stima del bene è decurtato, per le ragioni già esposte, dell'importo - presuntivamente quantificato in Euro 45'000,00 - da utilizzare per il superamento delle difformità riscontrate e quindi per l'allineamento urbanistico dello stato dei luoghi.

Pertanto, la base d'asta sarà:

E. 826'308,60 - E. 45'000,00 = Euro 781'308,60

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1

IN CIFRA TONDA

--- Euro **780'000,00** [settecentottantamila/00] ---

LOTTO 2 - STIMA E BASE D'ASTA -----

DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA VALUTATA	TOTALE
	[HA]	[EURO/HA]	[EURO]	[%]	[EURO]
Bene 10 - Terreno, Proprietà 1/1 NCT/Sezze Fg 145 P.lla 185	00:37:00	25'000,00	9'250,00	100,00	9'250,00
VALORE DI STIMA - EURO					9'250,00

VALORE DI STIMA E PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2

--- Euro 9'250,00 [novemiladuecentocinquanta/00] ---

LOTTO 3 - STIMA E BASE D'ASTA -----

DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA VALUTATA	TOTALE
	[MQ]	[EURO/HA]	[EURO]	[%]	[EURO]
Bene 11 - Villino unifamiliare CEU/Sezze Fg 33 P.lla 60	303,85	1'400,00	425'390,00	100,00	425'390,00
VALORE DI STIMA - EURO					425'390,00

VALORE DI STIMA - LOTTO 3

- Euro 425'390,00 [quattrocentoventicinquemilatrecentonovanta/00] -

CALCOLO USUFRUTTO 1/1

$$E. 425'390,00 \times 40\% = \text{Euro } 170'156,00$$

Il valore calcolato è decurtato, per le ragioni già esposte, dell'importo - presuntivamente quantificato in Euro 15'000,00 - da utilizzare per il superamento delle difformità riscontrate e quindi per l'allineamento urbanistico dello stato dei luoghi.

Pertanto, la base d'asta sarà:

$$E. 170'156,00 - E. 15'000,00 = \text{Euro } 155'156,00$$

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 3

IN CIFRA TONDA

--- Euro 155'000,00 [centocinquantacinquemila/00] ---

LOTTO 4 - STIMA E BASE D'ASTA -----

DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA VALUTATA	TOTALE
	[MQ]	[EURO/HA]	[EURO]	[%]	[EURO]
Bene 12 - Locale magazzino CEU/Sezze Fg 31 P.lla 168/1	134,00	300,00	40'200,00	100,00	40'200,00
VALORE DI STIMA - EURO					40'200,00

VALORE DI STIMA - LOTTO 4

--- Euro 40'200,00 [quarantamiladuecento/00] ---

Il valore di stima del bene calcolato sarà dimezzato in funzione della quota parte oggetto di esecuzione immobiliare.

E. $40'200,00 : 2 = \text{Euro } 20'100,00$

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4

--- Euro 20'100,00 [ventimilacento/00] ---

Si deposita telematicamente, in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Latina, li 15/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Donati Antonio



ALLEGATI

01	Primo avviso di sopralluogo
02	Verbali di sopralluogo
03	Individuazione grafica cespiti in Comune di Sabaudia
04	Individuazione grafica cespiti in Comune di Sezze
05	Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ----- Stralcio mappe catastali
06	Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ----- Visure storiche per immobile
07	Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ----- Aggiornamento ispezioni ipotecarie all'attualità
08	Riferimenti documentali LOTTO 1 ----- Atti notarili Titoli urbanistici rilasciati Autorizzazione Provincia di Latina per impianto fotovoltaico Atti d'obbligo Contratto locazione 2C Srl Attestazione prestazione energetica immobile locato Planimetrie immobili Sintesi grafica difformità rilevate Comune di Sabaudia > Certificato Destinazione Urbanistica e Usi Civici
09	Riferimenti documentali LOTTO 2 ----- Nota trascrizione atto notarile Planimetria immobile catasto terreni Comune di Sezze > Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Sezze > Certificato Usi Civici
10	Riferimenti documentali LOTTO 3 ----- Atti notarili Titoli urbanistici rilasciati Attestazione prestazione energetica villino unifamiliare Planimetria villino unifamiliare Sintesi grafica difformità rilevate Comune di Sezze > Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Sezze > Certificato Usi Civici
11	Riferimenti documentali LOTTO 4 ----- Atti notarili Titolo urbanistico in sanatoria Planimetria locale magazzino Comune di Sezze > Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Sezze > Certificato Usi Civici
12	Schede fotografiche

