



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo **389/2019 R.G.E.**

Promossa da

Contro

CTU

Custode Giudiziario
Giudice

Dr. Arch. Antonio Donati

Avv. Giuseppe Accapezzato

D.ssa Alessandra Lulli

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

.....
A INCARICO

.....
B PREMESSA

.....
C DESCRIZIONE

.....
D LOTTO UNICO

.....
E STIMA E FORMAZIONE LOTTI

.....
ALLEGATI
.....

A. INCARICO

In data 27/07/2020, il sottoscritto Dr. Arch. Antonio Donati -----

Tel.: +39 338 3357960

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2020 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

B. PREMessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla quota e diritto pari ad 1/5 indiviso della piena proprietà dei terreni siti in Comune di Rocca Massima, Località Pezza del Pozzo, e precisamente:

- **Bene N. 1** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 21** - Pasc Cespug/U
Superficie Ha 01:56:40 --- R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
- **Bene N. 2** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 22** - Seminativo/2
Superficie Ha 01:14:14 --- R.D. Euro 26,53 - R.A. Euro 32,42
- **Bene N. 3** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 37** - Bosco Ceduo/2
Superficie Ha 00:93:15 --- R.D. Euro 16,84 - R.A. Euro 2,89
Superficie erroneamente indicata nella documentazione prodotta dal creditore precedente
- **Bene N. 4** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 38** - Seminativo/3
Superficie Ha 00:82:75 --- R.D. Euro 12,82 - R.A. Euro 19,23
- **Bene N. 5** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 39** - Antichita
Superficie Ha 00:03:70 --- R.D. Euro --,-- - R.A. Euro --,--
- **Bene N. 6** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 41** - Seminativo/3
Superficie Ha 01:70:43 --- R.D. Euro 26,41 - R.A. Euro 39,61
- **Bene N. 7** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 44** - Seminativo/4
Superficie Ha 01:26:60 --- R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
- **Bene N. 8** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 47** - Pascolo/2
Superficie Ha 00:83:10 --- R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43
- **Bene N. 9** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 48** - Seminativo/2
Superficie Ha 00:63:90 --- R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15

- **Bene N. 10** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 56** - Prato/1
Superficie Ha 00:18:70 --- R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41
- **Bene N. 11** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 57** - Seminativo/2
Superficie Ha 01:33:70 --- R.D. Euro 31,07 - R.A. Euro 37,98
- **Bene N. 12** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 58** - Seminativo/3
Superficie Ha 01:40:90 --- R.D. Euro 21,83 - R.A. Euro 32,75

Superficie totale Beni --- Ha 11:87:47

C. DESCRIZIONE

Cespite immobiliare composto da 12 (dodici) lotti di terra siti in Località Pezza del Pozzo del Comune di Rocca Massima, zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.

L'intero appezzamento di terreno, nel quale sono compresi lotti non tutti confinanti tra loro estesi per una superficie totale pari ad Ha 11:87:47, presenta principalmente vegetazione di medio fusto integrata con aree destinate al pascolo di specie equine e bovine, accertato in sede di sopralluogo internamente alle particelle identificate dai nn. 39, 56, 57 e 48.

Inoltre, la piccola P.lla 39 evidenzia la presenza di un fontanile per l'abbeverata del bestiame, dove le due vasche presenti, strette e lunghe, una dietro l'altra, sono alimentate dal grande pozzo di pianta circolare.

D. LOTTO UNICO

L'Esperto, per quanto già descritto nel precedente paragrafo, accertate le limitazioni dettate dalla normativa urbanistica locale le quali prescrivono, oltre che il rispetto delle aree e dei vincoli di carattere archeologico, anche il rispetto delle aree ricadenti nella perimetrazione delle zone boscate vincolate ai sensi dall'Art. 1 della Legge n. 431/1985, e con riferimento alla Zona Territoriale Omogenea E2, il rispetto della norma edificatoria (solo attrezzature

a servizio della conduzione agricola) che pone il lotto minimo pari ad Ha 5 (mq. 50.000), ritiene opportuno, per la procedura in essere, costituire un unico lotto formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 21** - Pasc Cespug/U
Superficie Ha 01:56:40 --- R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
- **Bene N. 2** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 22** - Seminativo/2
Superficie Ha 01:14:14 --- R.D. Euro 26,53 - R.A. Euro 32,42
- **Bene N. 3** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 37** - Bosco Ceduo/2
Superficie Ha 00:93:15 --- R.D. Euro 16,84 - R.A. Euro 2,89
- **Bene N. 4** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 38** - Seminativo/3
Superficie Ha 00:82:75 --- R.D. Euro 12,82 - R.A. Euro 19,23
- **Bene N. 5** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 39** - Antichita
Superficie Ha 00:03:70 --- R.D. Euro --,-- - R.A. Euro --,--
- **Bene N. 6** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 41** - Seminativo/3
Superficie Ha 01:70:43 --- R.D. Euro 26,41 - R.A. Euro 39,61
- **Bene N. 7** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 44** - Seminativo/4
Superficie Ha 01:26:60 --- R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
- **Bene N. 8** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 47** - Pascolo/2
Superficie Ha 00:83:10 --- R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43
- **Bene N. 9** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 48** - Seminativo/2
Superficie Ha 00:63:90 --- R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15
- **Bene N. 10** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 56** - Prato/1
Superficie Ha 00:18:70 --- R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41
- **Bene N. 11** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 57** - Seminativo/2
Superficie Ha 01:33:70 --- R.D. Euro 31,07 - R.A. Euro 37,98
- **Bene N. 12** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 58** - Seminativo/3
Superficie Ha 01:40:90 --- R.D. Euro 21,83 - R.A. Euro 32,75

LOTTO UNICO --- Ha 11:87:47

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567, costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale datato 16 Gennaio

2020 e prodotta dal creditore precedente, copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il notaio nella stesura della propria certificazione trascrive il cognome del debitore esecutato così come riportato nelle relative fonti ipo-catastali, ove viene indicato come
oppure , identico codice fiscale di

Nella stessa certificazione notarile, pag. 4/4, si ravvisano inoltre due errori nella digitazione della P.lla 9 anziché P.lla 39 e nella digitazione del reddito agrario della P.lla 58, indicato in euro 32,83 anziché euro 32,75.

Preliminarmente al deposito della relazione l'Esperto ha effettuato, in funzione del codice fiscale del soggetto debitore e della situazione storico-catastale, interrogazione presso il Sister dell'Agenzia delle Entrate quale aggiornamento dell'ispezione ipotecaria oltre il ventennio, elencando nel capitolo della provenienza ventennale le relative risultanze.

TITOLARITÀ DEI BENI

La totalità dei beni descritti nel Lotto Unico appartengono ai Signori:

-
-
-
-
-

è così riportato in nota e in visura.

La certificazione rilasciata in data 15 Gennaio 2021 dai servizi demografici del Comune di Aprilia al Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Accapezzato, riferisce del Sig.

Il cespite viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà per 1/5

Codice fiscale:

CONFINI

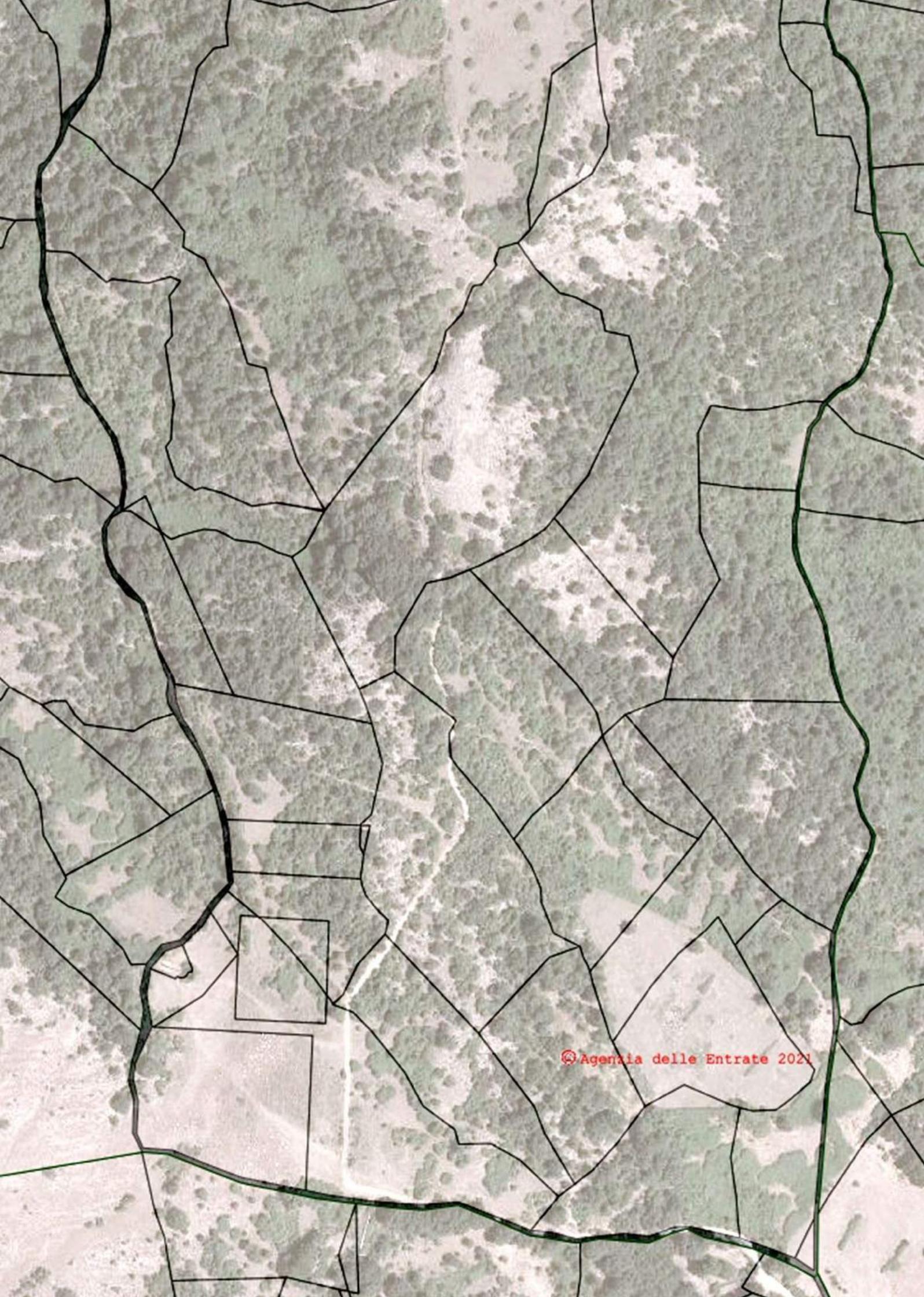
- **Bene N. 1 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 21**
Confina a nord/est con p.lle 20 e 16, a sud-sud/ovest con p.lla 22, ad ovest con distacco p.lle 27 e 30, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 2 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 22**
Confina a nord-nord/est con p.lla 21, a sud/est con p.lla 15, a sud con p.lle 37 e 69, ad ovest con distacco p.lle 30 e 31, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 3 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 37**
Confina a nord con p.lla 22, a nord/est con p.lle 15 e 41, a sud-sud/ovest con p.lle 38 e 62, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 4 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 38**
Confina a nord-nord/est con p.lle 62 e 37, ad est con p.lla 41, a sud con p.lle 63 e 66, ad ovest con distacco p.lle 32, 55 e 36, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 5 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 39**
Confina a nord-nord/ovest con distacco p.lla 36, sui restanti lati con p.lla 56, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 6 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 41**
Confina a nord/ovest con p.lla 15, a nord/est con p.lle 44 e 42, a sud/est con p.lla 49, a sud/ovest con p.lla 40, ad ovest con p.lle 65, 63, 66 e 38, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 7 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 44**
Confina a nord/ovest con p.lla 15, a nord/est con p.lla 47, a sud/est con p.lla 42, a sud/ovest con p.lla 41, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 8 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 47**
Confina a nord/ovest con p.lla 15, a nord/est con p.lla 13, ad est con p.lla 46, a sud/est con p.lle 58 e 43, a sud/ovest con p.lla 44, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 9 - NCT/H421 - Foglio 3 P.lla 48**
Confina a nord/ovest con p.lle 42 e 43, a nord/est con p.lla 58, a sud-sud/est con p.lle 51 e 59, a sud/ovest con p.lla 49, salvo altri e più precisi confini.

- **Bene N. 10** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 56**
Confina a nord/ovest con distacco p.lla 36 e con p.lla 39, a nord/est con p.lla 68, a sud/est con p.lla 57, ad ovest con distacco p.lla 26 e p.lla 39, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 11** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 57**
Confina a nord/ovest con p.lla 56, a nord-nord/est con p.lle 67, 65 e 40, a sud/est con p.lla 50, a sud con p.lla 70 e con distacco da altro foglio catastale, ad ovest con p.lla 70, salvo altri e più precisi confini.
- **Bene N. 12** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 58**
Confina a nord con p.lla 46, ad ovest con distacco da altro foglio catastale, a sud/ovest con p.lle 51, 48 e 43, a nord/ovest con p.lla 47, salvo altri e più precisi confini.

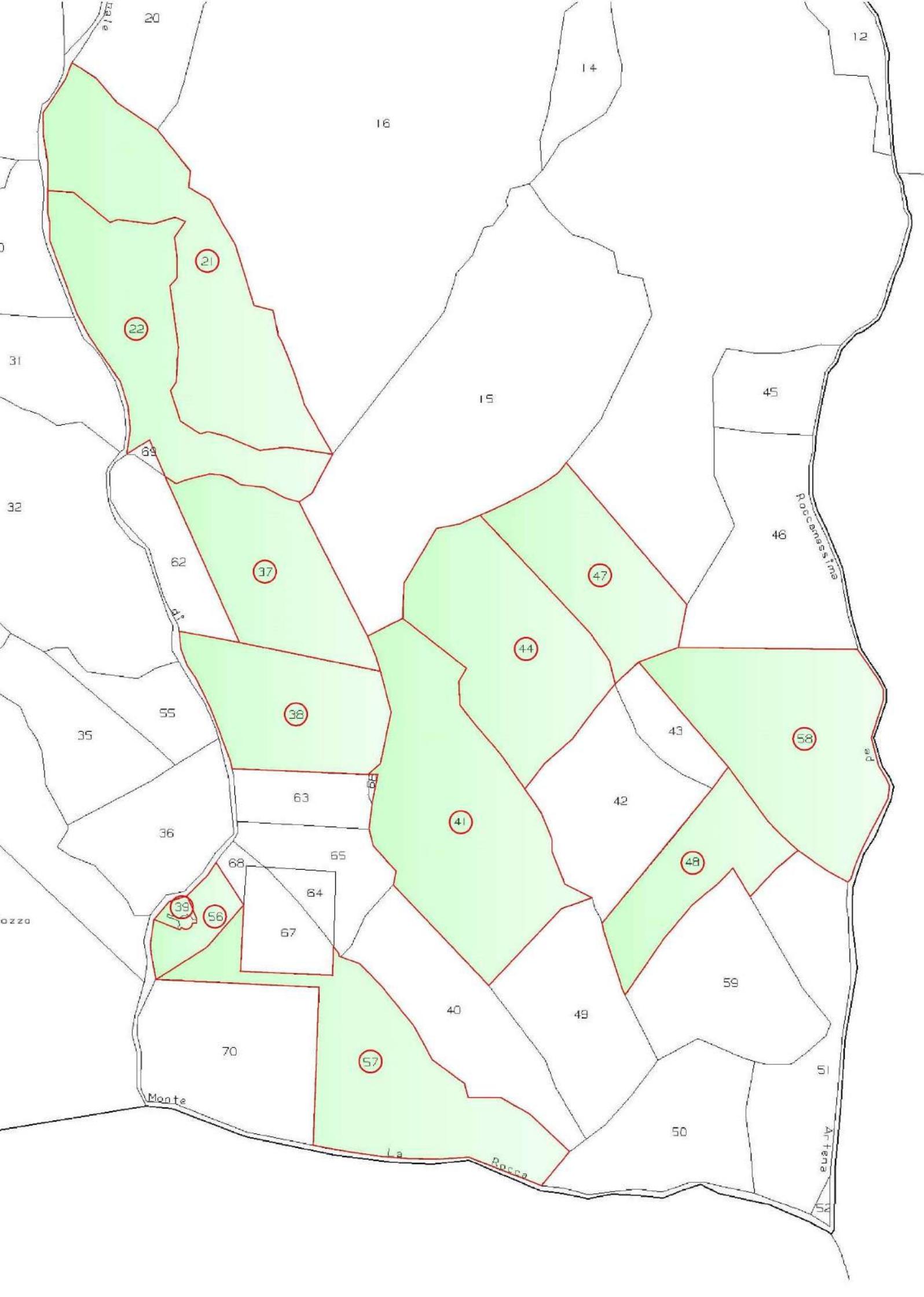
CONSISTENZA

Di seguito la tabella sintetica della consistenza per singolo Bene e dell'intero Lotto Unico.

- **Bene N. 1** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 21** - Sup. Ha 01:56:40
 - **Bene N. 2** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 22** - Sup. Ha 01:14:14
 - **Bene N. 3** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 37** - Sup. Ha 00:93:15
 - **Bene N. 4** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 38** - Sup. Ha 00:82:75
 - **Bene N. 5** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 39** - Sup. Ha 00:03:70
 - **Bene N. 6** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 41** - Sup. Ha 01:70:43
 - **Bene N. 7** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 44** - Sup. Ha 01:26:60
 - **Bene N. 8** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 47** - Sup. Ha 00:83:10
 - **Bene N. 9** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 48** - Sup. Ha 00:63:90
 - **Bene N. 10** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 56** - Sup. Ha 00:18:70
 - **Bene N. 11** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 57** - Sup. Ha 01:33:70
 - **Bene N. 12** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.lla 58** - Sup. Ha 01:40:90
-
- LOTTO UNICO** ----- - **Sup. Ha 11:87:47**



© Agenzia delle Entrate 2021



CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 12/01/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21 Pasc Cespug/U - Ha 01:56:40 R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
Dal 12/01/1977 al 28/12/1978		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21 Pasc Cespug/U - Ha 01:56:40 R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
Dal 28/12/1978 al 17/07/1995		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21 Pasc Cespug/U - Ha 01:56:40 R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
Dal 17/07/1995 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21 Pasc Cespug/U - Ha 01:56:40 R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21 Pasc Cespug/U - Ha 01:56:40 R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 12/01/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 Seminativo/2 - Ha 01:16:10 R.D. Lire 52.245 - R.A. Lire 63.855
Dal 12/01/1977 al 28/12/1978		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 Seminativo/2 - Ha 01:16:10 R.D. Lire 52.245 - R.A. Lire 63.855
Dal 28/12/1978 al 24/08/1989		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 Seminativo/2 - Ha 01:16:10 R.D. Lire 52.245 - R.A. Lire 63.855
Dal 24/08/1989 al 17/07/1995		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 Seminativo/2 - Ha 01:14:14 R.D. Euro 26,53 - R.A. Euro 32,42 Frazionamento n. 11.1/1979
Dal 17/07/1995 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 Seminativo/2 - Ha 01:14:14 R.D. Euro 26,53 - R.A. Euro 32,42
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 Seminativo/2 - Ha 01:14:14 R.D. Euro 26,53 - R.A. Euro 32,42

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37 Bosco Ceduo/2 - Ha 01:32:00 R.D. Lire 46.200 - R.A. Lire 7.920
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37 Bosco Ceduo/2 - Ha 01:32:00 R.D. Lire 46.200 - R.A. Lire 7.920
Dal 28/12/1977 al 20/11/1985		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37 Bosco Ceduo/2 - Ha 01:32:00 R.D. Lire 46.200 - R.A. Lire 7.920
Dal 20/11/1985 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37 Bosco Ceduo/2 - Ha 00:93:15 R.D. Euro 16,84 - R.A. Euro 2,89 Frazionamento n. 1179
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37 Bosco Ceduo/2 - Ha 00:93:15 R.D. Euro 16,84 - R.A. Euro 2,89

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38 Seminativo/3 - Ha 01:64:60 R.D. Lire 49.380 - R.A. Lire 74.070
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38 Seminativo/3 - Ha 01:64:60 R.D. Lire 49.380 - R.A. Lire 74.070
Dal 28/12/1977 al 20/11/1985		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38 Seminativo/3 - Ha 01:64:60 R.D. Lire 49.380 - R.A. Lire 74.070
Dal 20/11/1985 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38 Seminativo/3 - Ha 00:82:75 R.D. Euro 12,82 - R.A. Euro 19,23 Frazionamento n. 1179
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38 Seminativo/3 - Ha 00:82:75 R.D. Euro 12,82 - R.A. Euro 19,23

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 39

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 39 Antichita - Ha 00:03:70 --- Pozzo R.D. ----- - R.A. -----
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 39 Antichita - Ha 00:03:70 --- Pozzo R.D. ----- - R.A. -----
Dal 28/12/1977 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 39 Antichita - Ha 00:03:70 --- Pozzo R.D. ----- - R.A. -----
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 39 Antichita - Ha 00:03:70 --- Pozzo R.D. ----- - R.A. -----

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41 Seminativo/3 - Ha 01:71:20 R.D. Lire 51.360 - R.A. Lire 77.040
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41 Seminativo/3 - Ha 01:71:20 R.D. Lire 51.360 - R.A. Lire 77.040
Dal 28/12/1977 al 20/11/1985		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41 Seminativo/3 - Ha 01:71:20 R.D. Lire 51.360 - R.A. Lire 77.040
Dal 20/11/1985 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41 Seminativo/3 - Ha 01:70:43 R.D. Euro 26,41 - R.A. Euro 39,61 Frazionamento n. 1179
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41 Seminativo/3 - Ha 01:70:43 R.D. Euro 26,41 - R.A. Euro 39,61

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44 Seminativo/4 - Ha 01:26:60 R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44 Seminativo/4 - Ha 01:26:60 R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
Dal 28/12/1977 al 04/09/1979		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44 Seminativo/4 - Ha 01:26:60 R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
Dal 04/09/1979 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44 Seminativo/4 - Ha 01:26:60 R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44 Seminativo/4 - Ha 01:26:60 R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 47

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 47 Pascolo/2 - Ha 00:83:10 R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 47 Pascolo/2 - Ha 00:83:10 R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43
Dal 28/12/1977 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 47 Pascolo/2 - Ha 00:83:10 R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 47 Pascolo/2 - Ha 00:83:10 R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 48

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 48 Seminativo/2 - Ha 00:63:90 R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 48 Seminativo/2 - Ha 00:63:90 R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15
Dal 28/12/1977 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 48 Seminativo/2 - Ha 00:63:90 R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 48 Seminativo/2 - Ha 00:63:90 R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 56

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 56 Prato/1 - Ha 00:18:70 R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 56 Prato/1 - Ha 00:18:70 R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41
Dal 28/12/1977 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 56 Prato/1 - Ha 00:18:70 R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 56 Prato/1 - Ha 00:18:70 R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 02/07/1976		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 Seminativo/2 - Ha 02:67:30 R.D. Lire 120.285 - R.A. Lire 147.015
Dal 02/07/1976 al 28/12/1977		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 Seminativo/2 - Ha 02:67:30 R.D. Lire 120.285 - R.A. Lire 147.015
Dal 28/12/1977 al 27/04/1988		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 Seminativo/2 - Ha 02:67:30 R.D. Lire 120.285 - R.A. Lire 147.015
Dal 27/04/1988 al 27/04/1988		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 Seminativo/2 - Ha 02:33:70 R.D. Lire 105.165 - R.A. Lire 128.535 Frazionamento n. 1179
Dal 27/04/1988 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 Seminativo/2 - Ha 01:33:70 R.D. Euro 31,07 - R.A. Euro 37,98 Frazionamento n. 982
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 Seminativo/2 - Ha 01:33:70 R.D. Euro 31,07 - R.A. Euro 37,98

CRONISTORIA DATI CATASTALI --- NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 58

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 28/11/1971 al 16/05/2008		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 58 Seminativo/3 - Ha 01:40:90 R.D. Euro 21,83 - R.A. Euro 32,75
Dal 16/05/2008 al --->		NCT - ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 58 Seminativo/3 - Ha 01:40:90 R.D. Euro 21,83 - R.A. Euro 32,75

DATI CATASTALI PER IMMOBILE

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
-	3	21	-	Pasc Cespug	U	01 56 40	4,85	1,62	---
-	3	22	-	Seminativo	2	01 14 14	26,53	32,42	---
-	3	37	-	Bosco Ceduo	2	00 93 15	16,84	2,89	---
-	3	38	-	Seminativo	3	00 82 75	12,82	19,23	---
-	3	39	-	Antichita	---	00 03 70	---	---	---
-	3	41	-	Seminativo	3	01 70 43	26,41	39,61	---
-	3	44	-	Seminativo	4	01 26 60	12,42	22,88	---
-	3	47	-	Pascolo	2	00 83 10	2,15	0,43	---
-	3	48	-	Seminativo	2	00 63 90	14,85	18,15	---
-	3	56	-	Prato	1	00 18 70	3,38	2,41	---
-	3	57	-	Seminativo	2	01 33 70	31,07	37,98	---
-	3	58	-	Seminativo	3	01 40 90	21,83	32,75	---

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dalla visita di sopralluogo presso il cespite oggetto di procedura esecutiva - nel quale sono compresi lotti non tutti confinanti tra loro e privi della materializzazione dei relativi perimetri, ove è stata rilevata principalmente vegetazione di medio fusto integrata con aree destinate al pascolo di specie equine e bovine - non sono emerse particolari criticità in merito alla corrispondenza catastale richiesta.

I beni risultano intestati, per la quota di 1/5 della piena proprietà indivisa, al debitore, indicato in visura come
validato in anagrafe tributaria.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Nessuna dichiarazione possibile da parte dell'Esperto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI, VINCOLI

Dalle informazioni rese dal Comune di Rocca Massima e in funzione di quanto dallo stesso certificato, l'Esperto riferisce l'esistenza dei seguenti vincoli:

- Vincolo boschivo - P.lle 21, 22, 37, 38, 41, 44, 47, 48, 57, 58
- Vincolo idrogeologico e ZPS - Intero cespite
- Vincolo archeologico - P.lle 41, 57
- Aree archeologiche - P.lle 39, 56, 57
- Uso civico - P.lle 21, 22, 37, 38, 39, 41, 47, 48, 58

Dalla trascrizione degli atti a rogito del Notaio Giulio Cianci, Rep. 241798/1976, Rep. 255005/1977 e Rep. 273371/1980, si evince dell'esistenza sulla P.lla 39 di un pozzo di proprietà del Comune di Rocca Massima al quale spetta servitù di transito per accedervi. Nelle stesse trascrizioni vi è inoltre riferimento al diritto di pascolo su alcune porzioni degli immobili relativamente alienati.

Dalla trascrizione dell'atto a rogito del Notaio Giulio Cianci, Rep. 246316/1977, si evince dell'esistenza del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima sui lotti oggetto di alienazione, tra i quali figurano le P.lle 21 e 22.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella visita di sopralluogo il cespite è risultato liberamente accessibile ed in alcune aree occupato dal pascolo di specie bovine ed equine.

PROVENIENZE VENTENNALI - INTERO CESPITE RGE 389/2019

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1976 al 16/05/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Decreto di attribuzione del GD alla massa fall.re da potere di	10/04/1976		
		Trascrizione			

	Contro	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	12/04/1976	4975	4237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 16/05/2008 al 10/03/2021		Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Tribunale di Velletri Fallimenti	16/05/2008	1141/2008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	06/06/2008	15610	9633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.

Si segnala, come già segnalato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, in merito alle particelle di diretto interessamento, quanto di seguito elencato:

P.11e 57, 56, 38, 47, 41, 44, 37, 39, 48

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 241798 del 02/07/1976]

A favore di

Contro

P.11e 21, 22

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 246316 del 12/01/1977]

A favore di

Contro

Inoltre, in funzione dello stesso codice fiscale riferito al soggetto debitore,

e della situazione storico-catastale, l'Esperto ha effettuato relativa interrogazione presso il Sister dell'Agenzia

delle Entrate quale aggiornamento dell'ispezione ipotecaria oltre il ventennio, elencando di seguito ulteriori risultanze.

P.lle 57, 56, 38, 47, 41, 44, 37, 39, 48

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 255005 del 28/12/1977]

A favore di

Contro

P.lle 21, 22

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 263436 del 28/12/1978]

A favore di

Contro

P.lla 44

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 267866 del 04/09/1979]

A favore di

Contro

P.lle 38, 47, 56, 57

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 271737 del 15/02/1980]

A favore di

Contro

P.lle 39, 48, 41, 37/parte

Atto Notaio Giulio Cianci [Rep. 273371 del 14/05/1980]

A favore di

Contro

P.lle 21, 22

Decreto trasferimento immobili Tribunale di Latina

R.P. 9677 R.G. 13992 del 31/07/1995

A favore di

Contro

L'Esperto rileva che le P.lle 21 e 22 alla data del decreto di trasferimento del Tribunale di Latina in favore della , risultavano già essere attribuite alla Curatela del fallimento di , per decreto del Giudice Delegato del 10/04/1976, trascritto ai nn. 4975/4237 del 12/04/1976 contro .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile prodotta per conto del creditore procedente, verificata per lo stesso ventennio dall'Esperto preliminarmente al deposito della relazione peritale, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
Tribunale di Roma -- 23/09/2010
Iscritta a Latina il 21/11/2013
Reg. Gen. 27345 - Reg. Part. 2688
Quota: 1/5
Importo: Euro 220'000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 04/12/2019
Reg. Gen. 27176 - Reg. Part. 19850
Quota: 1/5
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite in esecuzione risulta soggetto alle prescrizioni urbanistiche indicate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Massima, Prot. 102/R dell'11 Gennaio 2021, allegato alla presente relazione.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è prevista certificazione energetica.

E. STIMA E FORMAZIONE LOTTI

Nella preliminare analisi di stima inerente il bene pignorato sono state considerate alcune variabili, tra cui l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e la peculiarità della zona con il relativo grado di difficoltà nel raggiungimento, lo stato di conservazione, le eventuali criticità accertate, la consistenza e la

qualità colturale, la presenza del pozzo sulla P.lla 39, la regolarità geometrica e i suoi dati metrici, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, l'attuale situazione delle compravendite immobiliari.

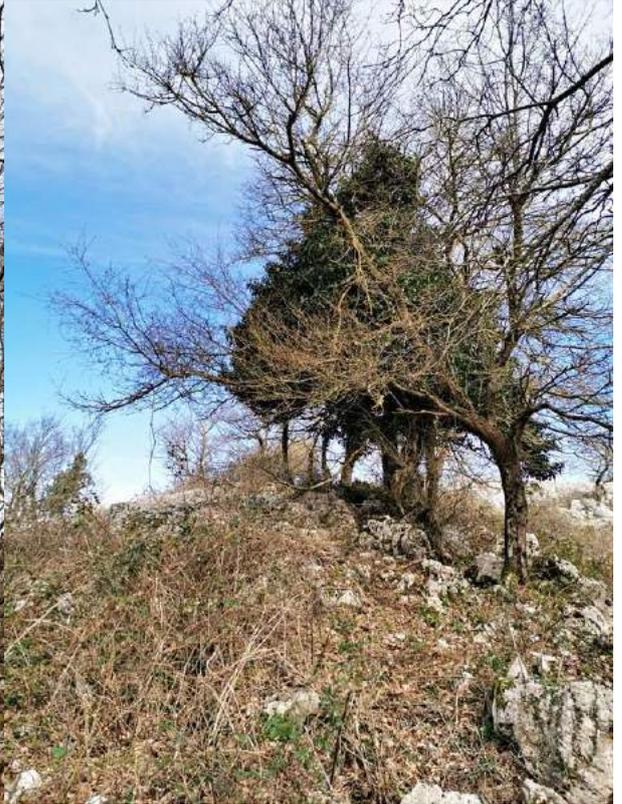
L'insieme di questi elementi - in coesistenza con l'esame documentale e al fondamentale riferimento che si ha nei Valori Agricoli Medi resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate per pronunciamento della commissione provinciale di Latina nell'anno 2005, rivalutati all'attualità, e tenendo altresì conto di eventuali correzioni ed adeguamenti - consente di determinare il più probabile valore di mercato, indicando sia il valore per ettaro che il relativo valore in funzione della superficie catastale in atti.

In merito alla P.lla 39, l'Esperto ha assegnato un valore all'attualità, in funzione del suo stato, dell'importante funzione che svolge, dell'utilizzo accertato per l'abbeverata del bestiame al pascolo.

Pertanto il Consulente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così costituito:

L O T T O U N I C O							
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO E VALUTAZIONE AL FEBBRAIO 2021				VALORE DI STIMA
BENE N.	FG	PART	QUALITÀ/CL	SUP CATASTALE HA ARE CA	VAM 2005 EURO/HA	VAM RIV-2021 EURO/HA	SUP x VAM RIV-2021 EURO
1	3	21	Pasc Cespug/U	01 56 40	2.725,00	3.297,54	5.157,35
2	3	22	Seminativo/2	01 14 14	14.170,00	17.147,16	19.571,77
3	3	37	Bosco Ceduo/2	00 93 15	4.360,00	5.276,05	4.914,64
4	3	38	Seminativo/3	00 82 75	14.170,00	17.147,16	14.189,27
5	3	39	Antichità	00 03 70	VALUTAZIONE BENE CON POZZO		15.000,00
6	3	41	Seminativo/3	01 70 43	14.170,00	17.147,16	29.223,90
7	3	44	Seminativo/4	01 26 60	14.170,00	17.147,16	21.708,30
8	3	47	Pascolo/2	00 83 10	5.450,00	6.595,06	5.480,49
9	3	48	Seminativo/2	00 63 90	14.170,00	17.147,16	10.957,04
10	3	56	Prato/1	00 18 70	8.720,00	10.552,10	1.973,24
11	3	57	Seminativo/2	01 33 70	14.170,00	17.147,16	22.925,75
12	3	58	Seminativo/3	01 40 90	14.170,00	17.147,16	24.160,35







Cespite immobiliare composto da 12 (dodici) lotti di terra siti in Località Pezza del Pozzo del Comune di Rocca Massima, zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. L'intero appezzamento di terreno, nel quale sono compresi lotti non tutti confinanti tra loro estesi per una superficie totale pari ad Ha 11:87:47, presenta principalmente vegetazione di medio fusto integrata con aree destinate al pascolo di specie equine e bovine, accertato in sede di sopralluogo internamente alle particelle identificate dai nn. 39, 56, 57 e 48.

Inoltre, la piccola P.lla 39 evidenzia la presenza di un fontanile per l'abbeverata del bestiame, dove le due vasche presenti, strette e lunghe, una dietro l'altra, sono alimentate dal grande pozzo di pianta circolare.

L'intero cespite viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/5 dell'intero.

BENE N.	FG	PART	QUALITÀ/CL	SUP CATASTALE HA ARE CA	VALORE DI STIMA EURO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE EURO
1	3	21	Pasc Cespug/U	01 56 40	5.157,35	1/5	1.031,47
2	3	22	Seminativo/2	01 14 14	19.571,77	1/5	3.914,35
3	3	37	Bosco Ceduo/2	00 93 15	4.914,64	1/5	982,93
4	3	38	Seminativo/3	00 82 75	14.189,27	1/5	2.837,85
5	3	39	Antichita	00 03 70	15.000,00	1/5	3.000,00
6	3	41	Seminativo/3	01 70 43	29.223,90	1/5	5.844,78
7	3	44	Seminativo/4	01 26 60	21.708,30	1/5	4.341,66
8	3	47	Pascolo/2	00 83 10	5.480,49	1/5	1.096,10
9	3	48	Seminativo/2	00 63 90	10.957,04	1/5	2.191,41
10	3	56	Prato/1	00 18 70	1.973,24	1/5	394,65
11	3	57	Seminativo/2	01 33 70	22.925,75	1/5	4.585,15
12	3	58	Seminativo/3	01 40 90	24.160,35	1/5	4.832,07
VALORE TOTALE DI STIMA - EURO					175.262,10	PER 1/5	35.052,42

Valore di stima dell'intero bene --- Euro 175'262,10 -----

Pertanto, il valore di stima per la quota di riferimento pari ad 1/5 dell'intero sar :

----- Euro 35'052,42 -----

PREZZO BASE D'ASTA, IN CIFRA TONDA

--- --- --- Euro 35'000,000 [trentacinquemila/00] --- --- ---

--- --- --- --- ---

In assolvimento dell'incarico ricevuto, si trasmette alle parti a mezzo servizio PEC [o postale], preliminarmente al deposito telematico.

Latina, li 18/03/2021

ALLEGATI

RGE N. 389/2019

01 Verbale di sopralluogo

02 Trascrizione titoli di provenienza:

- Decreto trasferimento Tribunale di Velletri - Fallimenti Repertorio n. 1141 del 16.05.2008
- Attribuzione beni alla massa fallimentare da potere di Decreto del Giudice Delegato datato 10.04.1976

03 Comune di Aprilia - Servizi demografici
Certificato di emigrazione per irreperibilità di
Certificazione prodotta su richiesta del Custode Giudiziario

04 Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio
Stralcio mappa catastale - Rocca Massima, Foglio 3

05 Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio
Visura storica per immobile

06 Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
Ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità

07 Comune di Rocca Massima - Certificato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N. 1** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 21** - Pasc Cespug/U
Superficie Ha 01:56:40 --- R.D. Euro 4,85 - R.A. Euro 1,62
- **Bene N. 2** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 22** - Seminativo/2
Superficie Ha 01:14:14 --- R.D. Euro 26,53 - R.A. Euro 32,42
- **Bene N. 3** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 37** - Bosco Ceduo/2
Superficie Ha 00:93:15 --- R.D. Euro 16,84 - R.A. Euro 2,89
- **Bene N. 4** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 38** - Seminativo/3
Superficie Ha 00:82:75 --- R.D. Euro 12,82 - R.A. Euro 19,23
- **Bene N. 5** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 39** - Antichita
Superficie Ha 00:03:70 --- R.D. Euro --,-- - R.A. Euro --,--
- **Bene N. 6** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 41** - Seminativo/3
Superficie Ha 01:70:43 --- R.D. Euro 26,41 - R.A. Euro 39,61
- **Bene N. 7** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 44** - Seminativo/4
Superficie Ha 01:26:60 --- R.D. Euro 12,42 - R.A. Euro 22,88
- **Bene N. 8** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 47** - Pascolo/2
Superficie Ha 00:83:10 --- R.D. Euro 2,15 - R.A. Euro 0,43
- **Bene N. 9** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 48** - Seminativo/2
Superficie Ha 00:63:90 --- R.D. Euro 14,85 - R.A. Euro 18,15
- **Bene N. 10** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 56** - Prato/1
Superficie Ha 00:18:70 --- R.D. Euro 3,38 - R.A. Euro 2,41
- **Bene N. 11** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 57** - Seminativo/2
Superficie Ha 01:33:70 --- R.D. Euro 31,07 - R.A. Euro 37,98
- **Bene N. 12** - NCT/H421 - Foglio 3 **P.11a 58** - Seminativo/3
Superficie Ha 01:40:90 --- R.D. Euro 21,83 - R.A. Euro 32,75

LOTTO UNICO --- Ha 11:87:47

Cespite immobiliare composto da 12 (dodici) lotti di terra siti in Località Pezza del Pozzo del Comune di Rocca Massima, zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. L'intero appezzamento di terreno, nel quale sono compresi lotti non tutti confinanti tra loro estesi per una superficie totale pari ad Ha 11:87:47, presenta principalmente vegetazione di medio fusto integrata con aree destinate al pascolo di specie equine e bovine, accertato in sede di sopralluogo internamente alle particelle identificate dai nn. 39, 56, 57 e 48.

La piccola P.lla 39 evidenzia la presenza di un fontanile per l'abbeverata del bestiame, dove le due vasche presenti, strette e lunghe, una dietro l'altra, sono alimentate dal grande pozzo di pianta circolare, lo stesso richiamato nelle trascrizioni di diversi atti traslativi come proprietà del Comune di Rocca Massima al quale spetta servitù di transito per accedervi.

Inoltre, sempre dalla documentazione ipotecaria, si evince della presenza su alcune porzioni di terreno alienato nelle diverse circostanze del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima, diritto presente anche nelle visure storiche delle P.lle 21, 22, 37, 38 e 41.

Per quanto dichiarato dal Comune di Rocca Massima nel certificato di destinazione urbanistica, le P.lle 21, 22, 37, 38, 39, 41, 47, 48 e 58 risultano gravate da uso civico.

L'intero cespite viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/5.

SCHEMA RIASSUNTIVO - RGE 389/2019

LOTTO UNICO

BENE N. 1 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 21 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 21 Pasc Cespug/U - Ha 01.56.40	SUPERFICIE	Mq. 15.640
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Apezzamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. Presenza in visura storica del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima. Terreno gravato da uso civico.		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 2 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 22 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 22 Seminativo/2 - Ha 01.14.14	SUPERFICIE	Mq. 11.414
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Apezzamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale		

	Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. Presenza in visura storica del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima. Terreno gravato da uso civico.
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI

BENE N. 3 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 37 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 37 Bosco Ceduo/2 - Ha 00.93.15	SUPERFICIE	Mq. 9.315
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Appezamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. Presenza in visura storica del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima. Terreno gravato da uso civico.		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 4 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 38 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 38 Seminativo/3 - Ha 00.82.75	SUPERFICIE	Mq. 8.275

STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.
DESCRIZIONE:	<p>Appezamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.</p> <p>Presenza in visura storica del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima.</p> <p>Terreno gravato da uso civico.</p>
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI

BENE N. 5 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 39 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 39 Antichità - Ha 00.03.70	SUPERFICIE	Mq. 370
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta apparentemente funzionale e utilizzato dal bestiame.		
DESCRIZIONE:	<p>Appezamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.</p> <p>È stata rilevata la presenza di un fontanile per l'abbeverata del bestiame, dove le due vasche presenti, strette e lunghe, una dietro l'altra, sono alimentate dal grande pozzo di pianta circolare, lo stesso richiamato nelle trascrizioni di diversi atti traslativi come proprietà del Comune di Rocca Massima al quale spetta servitù di transito per accedervi.</p> <p>Terreno gravato da uso civico.</p>		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 6 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 41 --- TERRENO
--

UBICAZIONE:	Rocca Massima – Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 41 Seminativo/3 – Ha 01.70.43	SUPERFICIE	Mq. 17.043
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un “naturale” stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	<p>Appezamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.</p> <p>Presenza in visura storica del diritto di pascolo da parte del Comune di Rocca Massima.</p> <p>Terreno gravato da uso civico.</p>		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 7 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 44 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima – Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 44 Seminativo/4 – Ha 01.26.60	SUPERFICIE	Mq. 12.660
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un “naturale” stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	<p>Appezamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.</p>		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 8 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 47 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima – Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 47 Pascolo/2 – Ha 00.83.10	SUPERFICIE	Mq. 8.310
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un “naturale” stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Apezzamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. Terreno gravato da uso civico.		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 9 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 48 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima – Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 48 Seminativo/2 – Ha 00.63.90	SUPERFICIE	Mq. 6.390
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un “naturale” stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Apezzamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. Terreno gravato da uso civico.		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		

CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI
---	-----------------------

BENE N. 10 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 56 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 56 Prato/1 - Ha 00.18.70	SUPERFICIE	Mq. 1.870
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Apezzamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada. Terreno gravato da uso civico.		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

BENE N. 11 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 57 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 57 Seminativo/2 - Ha 01.33.70	SUPERFICIE	Mq. 13.370
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	Apezzamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.		

VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI

BENE N. 12 --- NCT/ROCCA MASSIMA - FG 3 P.LLA 58 --- TERRENO			
UBICAZIONE:	Rocca Massima - Località Pezza del Pozzo		
DIRITTO REALE:	Proprietà	QUOTA	1/5
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Terreno Identificato al Catasto Terreni Foglio 3, P.lla 58 Seminativo/3 - Ha 01.40.90	SUPERFICIE	Mq. 14.090
STATO CONSERVATIVO:	All'atto del sopralluogo il cespite esecutato si presenta nelle condizioni proprie della stagione invernale, comunque in un "naturale" stato di conservazione.		
DESCRIZIONE:	<p>Appezamento di terreno ubicato in zona prettamente montagnosa a circa 4 chilometri dal centro del paese, al quale si giunge per mezzo di un'arteria stradale di secondaria importanza della Provinciale Giulianello-Rocca Massima, in parte asfaltata e in parte con fondo di natura perlopiù sassosa percorribile a piedi, con animali da soma o con mezzo fuoristrada.</p> <p>Terreno gravato da uso civico.</p>		
VENDITA SOGGETTA A IVA:	N.D.		
CONTINUITÀ TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	ULTIMO VENTENNIO - SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
Tribunale di Roma -- 23/09/2010
Iscritta a Latina il 21/11/2013
Reg. Gen. 27345 - Reg. Part. 2688
Quota: 1/5
Importo: Euro 220'000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il 04/12/2019
Reg. Gen. 27176 - Reg. Part. 19850
Quota: 1/5
A favore di
Contro
-