

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cifra Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 519/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5.....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Lotto 3</b> .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	23
Patti .....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	29
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	31
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 519/2014 del R.G.E.</b> .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	33



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9° .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5 .....	36



## INCARICO

---

All'udienza del 28/10/2017, il sottoscritto Ing. Cifra Alessandro, con studio in Via Castelfidardo, 7 - 04100 - Latina (LT), email [ing.cifra@telematicaitalia.it](mailto:ing.cifra@telematicaitalia.it), PEC [alessandro.cifra@ingpec.eu](mailto:alessandro.cifra@ingpec.eu), Tel. 0773 663328, Fax 0773 662425, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9°
- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CICERONE, 44, PIANO 9°**

---

Appartamento al piano 9° composto da ingresso salone, cucina, due camere, un bagno e due balconi, in Via Cicerone zona semicentrale alle spalle del Tribunale di Latina, ben servito con attività commerciale e sufficienti parcheggi stradali.

**BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 46, N° 3/B**

---

Appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso con angolo cottura, tinello e WC, mentre il piano primo raggiungibile per mezzo di scala interna è composto da ingresso, due camere e WC.

Con l'appartamento risulta graffato nel stesso lotto di terreno un capannone ed un pollaio in stato fatiscente riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pontinia al Foglio 57, Particella 47, Sub 3, Categoria D/10, Rendita € 142,00

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 46 DX N° 5**

---

Lotto 3 composto da Capannoni Agricoli, Edificio residenziale su due livelli composto da tre appartamenti, Edificio residenziale su unico livello e locale piano interrato, serre e terreni agricoli.

## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9°

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONFINI

Via Cicerone, vano scala, cortile interno

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	85,12 mq	100,15 mq	1,00	100,15 mq	3,00 m	9°
Due balconi	14,80 mq	14,80 mq	0,33	4,88 mq	3,00 m	9°
Totale superficie convenzionale:				105,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/10/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani



		Rendita € 1,23 Piano 9
Dal 14/10/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 9
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano 9
Dal 01/01/1994 al 28/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano 9

Vi è corrispondenza tra il titolare catastale e quello reale

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	147	67	23	1	A2	4	5 vani		413,17	9°	

#### Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

#### PATTI



Risulta un contratto d'affitto tra il debitore e la Sig./ra [REDACTED] regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 23/10/2014 n° 5406.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta completo in tutte le sue parti e corrisponde con la planimetria catastale.

Nel contratto d'affitto il debitore risulta domiciliato nell'appartamento in questione seppur dato in locazione alla Sig./ra [REDACTED]

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni il vano scala con ascensore

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù specifiche

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio di cui è parte l'appartamento è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato.

L'ingresso principale dell'edificio è su Via Cicerone dotato di ascensore e senza posto auto, mentre l'ingresso all'appartamento è con portone antintrusione. Pavimenti in marmette di cemento. Infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc. Bagno e cucina con piastrelle in ceramica alle pareti, mentre le altre pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate, Bagno con tazza, bidet, lavandino e vasca con idromassaggio. Impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento e acqua calda con caldaia alimentata da gas metano. Impianto di aria condizionata composto da pompa di calore e split.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/10/2014
- Scadenza contratto: 15/10/2023



## Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 14/10/1988	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Celeste	14/10/1988	1230	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	19/10/1988	18331	12475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	21/10/1988	4514	
Dal 01/01/1994 al 01/10/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Coppola	17/09/1997	8667	1901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/09/1997	16099	11226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	01/10/1997	3423	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 28/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Latina il 20/04/2011  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1639  
Quota: 30/100  
Importo: € 586.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 293.000,00  
Percentuale interessi: 5,20 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 01/04/2011  
N° repertorio: 31570  
N° raccolta: 16003
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 30/100  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 70/100  
Importo: € 1.039.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a LATINA il 07/02/2012  
 Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.039.500,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 693.000,00  
 Percentuale interessi: 4,70 %  
 Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
 Data: 03/01/2012  
 N° repertorio: 32227  
 N° raccolta: 16536
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a LATINA il 07/02/2012  
 Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.039.500,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 693.000,00  
 Percentuale interessi: 4,70 %  
 Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
 Data: 03/01/2012  
 N° repertorio: 32227  
 N° raccolta: 16536

*Trascrizioni*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a LATINA il 13/11/2014  
 Reg. gen. 24850 - Reg. part. 19389  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a LATINA il 18/03/2015  
 Reg. gen. 5384 - Reg. part. 4080  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Oneri di cancellazione*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ove è inserito l'appartamento ricade in zona R1 del PRG vigente.

Il PPE della zona R1 classifica l'area ove inserito l'immobile edificato senza possibilità di ampliamento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione è stata realizzata precedentemente al 01/09/1967, così come si rileva dall'Atto di provenienza Notaio Dott. Giuseppe Coppola. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sono presenti vincoli ma spese condominiali per manutenzione ascensore, pulizia scale e spese per Energia Elettrica

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



La documentazione catastale corrisponde con quanto realizzato.  
La situazione ipotecaria non è variata.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Attualmente i confini sono da un lato Via Migliara 46, paricella 43, altra proprietà particella 113

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,36 mq	124,36 mq	1,00	124,36 mq	3,00 m	terra e primo
scala	14,50 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	6,00 m	
Capannone	86,20 mq	94,80 mq	0,50	47,40 mq	3,30 m	terra
Terreno	2040,00 mq	2040,00 mq	0,10	204,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				384,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				384,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è tralcurata la consistenza del pollaio in quanto di scarsissimo valore.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 23/12/2003 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 3 Categoria D10 Piano T
Dal 23/12/2003 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Piano T-1
Dal 03/03/2004 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 142,00 Piano T Graffato ,
Dal 03/03/2004 al 30/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-1
Dal 30/08/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 158,00 Rendita € 355,06 Piano T-1
Dal 30/08/2004 al 28/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 142,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 47, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-1

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	47	2		A2	1	5,5 vani	158 mq	355,06	T-1	con terreno
	57	47	3		D10				142	T	con terreno



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	47						2042			

### Corrispondenza catastale

Il terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Pontinia sul quale sono graffati l'abitazione ed il capannone è riportato con Qualità Ente Urbano.

### PRECISAZIONI

Pollaio in stato fatiscente per il resto nulla da segnalare

### PATTI

L'appartamento ed il capannone sono in affitto con regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 23/10/2014 n. 5408 cedolare secca, alla Sig./ra [REDACTED]  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, mentre il capannone, seppur usato come deposito dovrebbe essere ristrutturato sia internamente che esternamente.

### PARTI COMUNI

Sono parti comuni ai due immobili Sub 2 e Sub 3 il terreno graffato riportato in Catasto Terreni al Foglio 57, Sub 47, Ente Urbano di mq. 2.042,00.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù specifiche

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio nel suo insieme è stato realizzato in muratura portante. L'ingresso all'unità abitativa è sia dalle scale interne che da un portone che immette nell'area di pertinenza. Pavimenti interni in maioliche da cm.50 x 25. Infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc. Porte interne in legno. Pareti intonacate e tinteggiate. Bagni con sanitari con box doccia al piano terra e vasca al piano primo. Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto per produzione di acqua calda e riscaldamento con termosifoni in ghisa da caldaia alimentata da bombolone esterno in GPL.

Il capannone con struttura portante in muratura e copertina a volta in ferro con lastre di eternit. Portone di ingresso a due ante in ferro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/10/2014
- Scadenza contratto: 15/10/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 120,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>23/08/1989</b> al <b>03/03/2004</b>	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Ranucci	04/08/1989	26413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/08/1989	16250	11631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	23/08/1989	3937	



Dal 03/03/2004 al 25/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardelli Nicola	03/03/2004	4300	1990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	25/03/2004	8212	5446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	22/03/2004	1611	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 28/09/2010  
Reg. gen. 24114 - Reg. part. 5243  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 3,40  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 27/09/2010  
N° repertorio: 59277  
N° raccolta: 29139
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Latina il 20/04/2011  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1639  
Quota: 1/1  
Importo: € 586.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 293.000,00  
Interessi: € 5,20  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 01/04/2011  
N° repertorio: 31570  
N° raccolta: 16003

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 70/100  
Importo: € 1.039.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUYUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 30/100  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536

*Oneri di cancellazione*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili ricadono in Zona Rurale secondo il PRG del Comune di Pontinia



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Gli immobili sono stati realizzati ante 01/09/1967 e che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Pontinia Concessione Edilizia a Sanatoria n° 4278/98 del 03/06/1999.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Documentazione completa

## TITOLARITÀ

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Il terzo lotto della Azienda Agricola confina da un 1° lato parte con il lotto 4 e parte con particelle 119-116, 2° lato Via Migliara 46 DX, 3° lato particelle 139-148

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serre co strutture ad arco Particelle 132 e parte	17828,00 mq	17828,00 mq	0,03	534,84 mq	0,00 m	
Terreno libero Particella 111	13694,00 mq	13694,00 mq	0,00	41,08 mq	0,00 m	
Serre rigide con impianto riscaldamento Particella	5202,00 mq	5202,00 mq	0,10	520,20 mq	0,00 m	
Serre con struttura in vetro riscaldata Particella	20250,00 mq	20250,00 mq	0,15	3037,50 mq	0,00 m	
Terreno libero Particella 129	25030,00 mq	25030,00 mq	0,00	62,58 mq	0,00 m	
Terreno libero Particella 43	3025,00 mq	3025,00 mq	0,00	7,56 mq	0,00 m	
Terreno libero Particella 130	2585,00 mq	2585,00 mq	0,00	6,46 mq	0,00 m	
Fabbricati Residenziali A + B Particella 113	398,00 mq	469,40 mq	1,00	469,40 mq	6,50 m	Terra e Primo
Portico Fabbricati A + B	57,25 mq	57,25 mq	0,30	17,18 mq	2,90 m	Terra
Balconi Fabbricati A + B	52,60 mq	52,60 mq	0,30	15,78 mq	0,00 m	Primo
Fabbricato Residenziale C Particella 113	118,50 mq	138,40 mq	1,00	138,40 mq	2,90 m	Terra rialzato
Magazzino D Particella 113	6,50 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	4,50 m	Terra
Magazzino E Particella 113	252,70 mq	280,80 mq	0,50	140,40 mq	3,60 m	Terra
Porcilaia F Particella 113	52,50 mq	61,76 mq	0,15	9,26 mq	3,00 m	Terra
Centrale Termica Particella 109	184,00 mq	216,00 mq	0,15	32,40 mq	3,20 m	Terra
Tettoia in ferro antistante Magazzino E Particella	103,50 mq	103,50 mq	0,20	32,20 mq	4,50 m	Terra



Terreno libero Particella 50	155,00 mq	155,00 mq	0,10	15,50 mq	0,00 m	
Seminterrato Edificio C Particella 113	60,00 mq	71,00 mq	0,40	28,40 mq	2,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				5159,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5159,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1996 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 113 Categoria R Superficie catastale 6881 Graffato SI
Dal 23/07/1996 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 111 Qualità SERRA Cl.U Superficie (ha are ca) 27388 Reddito dominicale 1697,37 Reddito agrario € 827,47
Dal 29/12/1999 al 03/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 155 Reddito dominicale 1,28 Reddito agrario € 1,20
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 130 Qualità SERRA Cl.U Superficie (ha are ca) 2585 Reddito dominicale 160,3 Reddito agrario € 78,10
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 132 Qualità SERRA Cl.U Superficie (ha are ca) 4134 Reddito dominicale 256,2 Reddito agrario € 124,90
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 109 Categoria R Superficie catastale 200
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 129 Qualità SERRA Cl.U



		Superficie (ha are ca) 25030 Reddito dominicale 1551,23 Reddito agrario € 756,22
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 43 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3025 Reddito dominicale 45,31 Reddito agrario € 28,12
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 108 Qualità SERRA Cl.U Superficie (ha are ca) 20250 Reddito dominicale 1254,99 Reddito agrario € 611,81
Dal 29/12/1999 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 57, Part. 133 Qualità SERRA Cl.U Superficie (ha are ca) 5202 Reddito dominicale 322,39 Reddito agrario € 157,17

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	43				Seminativo	2	3050	45,31	28,12	
57	129				SERRA	U	25030	1551,23	756,22	
57	130				SERRA	U	2585	160,2	78,1	
57	111				SERRA	U	27388	1697,37	827,47	
57	132				SERRA	U	4134	256,2	124,9	
57	133				SERRA	U	5202	322,39	157,17	
57	108				SERRA	U	20250	1254,99	611,81	
57	113				FABBRICATO RURALE		6881			SI
57	109				FABBRICATO RURALE		200			
57	50				Seminativo	4	155	1,28	1,2	



### *Corrispondenza catastale*

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

---

Nel corpo A residenziale realizzato con Concessione Edilizia n° 9882 del 03/08/1989, è stato amoliato il piano terra in difformità della Concessione Edilizia. Il piano seminterrato dell'Edificio C residenziale realizzato con Concessione Edilizia n° 7474 del 14/07/1984 risulta completamente abusivo. In aderenza del Fabbricato E locale magazzino è stata realizzata una tettoia metallica completamente abusiva.

### PATTI

---

L'intera Azienda Agricola è in affitto alla [REDACTED] con unico socio" C.F. [REDACTED] con sede legale in Casalromano (MN) Via Roma n° 38, con regolare Contratto D'Affitto registrato all'Agenzia delle Entrate indata Gen/2015 n° 35247.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### STATO CONSERVATIVO

---

Complessivamente l'intero complesso aziendale è composto da Serre con diverse strutture di sostegno, terreni scoperti, edifici non residenziali ed edifici residenziali che si trovano in buono stato conservativo.

### PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni ai Fabbricati Rurali il terreno graffato riportato in Catasto Terreni al Foglio 57, Particella 113.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnalano l'esistenza di servitù specifiche

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni agricoli sono in parte ricoperti da Serre con strutture parte con strutture portanti in ferro e coperture con materiale plastico, parte con struttura portante in ferro zincato e copertura in vetro ed ambiente riscaldato. Locale magazzino con copertura con capriate ad arco che stengono elementi di copertura a pannelli, tamponature in muratura e portoni in ferro con ampia tettoia in aderenza con



struttura portante metallica e pannelli di copertura. Gli edifici residenziali sono costituiti da un fabbricato isolato con un solo appartamento di cinque vani al piano terra rialzato e cantina e garage al piano seminterrato con struttura portante in muratura, copertura a tetto con tegole, due bagni, tre camere, salone e cucina; impianto di riscaldamento con termosifono. Secondo fabbricato su die livelli con struttura portante in muratura, copertura a tetto con tegole nel quale sono stati realizzati tre appartamenti con ingressi dal portico indipendenti, dei quali due appartamenti su due livelli piano terra e primo ed un terzo solompiano terra, composti rispettivamente entrambi da quattro vani e terrazzi con impianto di riscaldamento con termosifoni a parete. fabbricato con due piccoli locali per magazzino con a lato ampia tettoia con struttura di copertura a traliccio su pilastri in c.a. e tamponate in muratura. Centrale termica aridosso della serre con struttura portante in muratura, copertura piana con all'interno un vano per la centrale termica ed un vano per i quadri dell'impianto elettrico. L'Azienda è dotata di pozzo a tenuta stagna e alimentazione dell'acqua potabile per i fabbricati residenziali dall'acquedotto comunale

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2015
- Scadenza contratto: 01/01/2030

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Il terzo lotto dell'Azienda Agricola è occupata da terzi con contratto di locazione opponibile

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1980 al 31/03/1999	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scognamiglio	11/01/1968	75911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	17/01/1968	385	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/1999 al 29/12/1999	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLI PATRIZIA	29/12/1999	24266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/01/2000	369	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina		851	
Dal 29/12/1999 al 02/08/2011	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	14/07/2011	764/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	02/08/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI		12962	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 28/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 70/100  
Importo: € 1.039.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUYUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUYUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.039.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 18/03/2015



Reg. gen. 5384 - Reg. part. 4080  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Oneri di cancellazione*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili ed i terreni ricadono in zona agricola swcondo il PRG del Comune di Pontinia

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Le varie Serre presenti sono state realizzate con le seguenti Concessioni Edilizie :

Concessione n° 2043 del 30/05/1986

Concessione n° 7901 del 15/06/1988

Concessione n° 9356 del 27/07/1989

Concessione n° 6721/1992 (compresa centrale termica in mappa catastale con Particella n°109)

In riferimento alla Planimetria generale per la Concessione n° 6721 del 01/07/1992 riguardante la Centrale Termica in Catasto Particella 109, sono riportate rispettivamente le seguenti Concessione per i vari corpi di fabbrica distinti con lettera Maiuscola :

Concessione Edilizia n° 9882/89 Edificio Corpo A

Concessione Edilizia n° 710/81 Edificio Corpo B

Concessione Edilizia n° 7474/84 Edificio Corpo C

Corpo D ante 1967

Concessione Edilizia n° 5159/77 e Concessione a Sanatoria Legge 47/85 n° 20161 del 04/11/1996  
Corpo E

Concessione Edilizia n° 5153/77 Edificio Corpo F

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

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il Corpo A parte del piano terra a sinistra rispetto all'ingresso principale è stata realizzata senza Autorizzazione una zona per civile abitazione in sostituzione di parte di portico.

Ampia tettoia in aderenza al Corpo di Fabbrica E con retrostante magazzino chiuso realizzati in mancanza di Autorizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Inserimento di 3° lotti che si possono vendere separatamente per il seguente motivo :

1° Lotto costituito da un solo appartamento residenziale a Latina in Via Cicerone.

2° Lotto costituito da un appartamento residenziale su due livelli, capannone agricolo, porcilaia e terreno separato dal 3° Lotto da recinzione ed ingresso indipendente.

3° Lotto da considerarsi facente parte complessivamente di una Azienda Agricola con annessi terreni, serre, capannoni agricoli ed edifici residenziali per personale addetto.

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

#### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9°  
Appartamento al piano 9° composto da ingresso salone, cucina, due camere, un bagno e due balconi, in Via Cicerone zona semicentrale alle spalle del Tribunale di Latina, ben servito con attività commerciale e sufficienti parcheggi stradali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 189.000,00  
Il valore di stima unitario indicato è quello medio indicato dall'OMI per appartamenti in zona centrale in condizioni normali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano	105,03 mq	1.800,00 €/mq	€ 189.000,00	100,00	€ 189.000,00



9°					
Valore di stima:					€ 189.000,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B**  
 Appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso con angolo cottura, tinello e WC, mentre il piano primo raggiungibile per mezzo di scala interna è composto da ingresso, due camere e WC. Con l'appartamento risulta graffato nel stesso lotto di terreno un capannone ed un pollaio in stato fatiscente riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pontinia al Foglio 57, Particella 47, Sub 3, Categoria D/10, Rendita € 142,00  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 47, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con terreno - Fg. 57, Part. 47, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con terreno al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 47  
 Valore di stima del bene: € 269.332,00  
 Il valore di stima unitario indicato è quello medio indicato dall'OMI per immobili in zona agricola tenuto conto dell'anno di costruzione e dello stato di fatto. Per i terreni e magazzini, si è adottato un coefficiente riduttivo in base alle condizioni di coltivazione dei terreni e delle condizioni in cui si trovano gli immobili non residenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B</b>	384,76 mq	700,00 €/mq	€ 269.332,00	100,00	€ 269.332,00
Valore di stima:					€ 269.332,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3 - Azienda agricola ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5**  
 Lotto 3 composto da Capannoni Agricoli, Edificio residenziale su due livelli composto da tre appartamenti, Edificio residenziale su unico livello e locale piano interrato, serre e terreni agricoli.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 129, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 130, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 111, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 132, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 133, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 108, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 113, Qualità FABBRICATO RURALE, Graffato SI - Fg. 57, Part. 109, Qualità FABBRICATO RURALE - Fg. 57, Part. 50, Qualità Seminativo  
 Valore di stima del bene: € 3.611.398,00  
 Il valore di stima unitario indicato è quello medio indicato dall'OMI per immobili in zona agricola tenuto conto dell'anno di costruzione e dello stato di fatto. Per i terreni e magazzini, si è adottato un coefficiente riduttivo in base alle condizioni di coltivazione dei terreni e delle



condizioni in cui si trovano gli immobili non residenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5	5159,14 mq	700,00 €/mq	€ 3.611.398,00	100,00	€ 3.611.398,00
				Valore di stima:	€ 3.611.398,00

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

Latina, li 08/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cifra Alessandro



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9°  
Appartamento al piano 9° composto da ingresso salone, cucina, due camere, un bagno e due balconi, in Via Cicerone zona semicentrale alle spalle del Tribunale di Latina, ben servito con attività commerciale e sufficienti parcheggi stradali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove è inserito l'appartamento ricade in zona R1 del PRG vigente. Il PPE della zona R1 classifica l'area ove inserito l'immobile edificato senza possibilità di ampliamento.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B  
Appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso con angolo cottura, tinello e WC, mentre il piano primo raggiungibile per mezzo di scala interna è composto da ingresso, due camere e WC. Con l'appartamento risulta graffato nel stesso lotto di terreno un capannone ed un pollaio in stato fatiscente riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pontinia al Foglio 57, Particella 47, Sub 3, Categoria D/10, Rendita € 142,00  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 47, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con terreno - Fg. 57, Part. 47, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con terreno al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 47  
Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono in Zona Rurale secondo il PRG del Comune di Pontinia

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5  
Lotto 3 composto da Capannoni Agricoli, Edificio residenziale su due livelli composto da tre appartamenti, Edificio residenziale su unico livello e locale piano interrato, serre e terreni agricoli.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 129, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 130, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 111, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 132, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 133, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 108, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 113, Qualità FABBRICATO RURALE, Graffato SI - Fg. 57, Part. 109, Qualità FABBRICATO RURALE - Fg. 57, Part. 50, Qualità Seminativo  
Destinazione urbanistica: Gli immobili ed i terreni ricadono in zona agricola secondo il PRG del Comune di Pontinia



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 519/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Cicerone, 44, piano 9°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 147, Part. 67, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	105,03 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo risulta completo in tutte le sue parti e corrisponde con la planimetria catastale. Nel contratto d'affitto il debitore risulta domiciliato nell'appartamento in questione seppur dato in locazione alla Sig./ra [REDACTED] **** Omissis ****		
Descrizione:	Appartamento al piano 9° composto da ingresso salone, cucina, due camere, un bagno e due balconi, in Via Cicerone zona semicentrale alle spalle del Tribunale di Latina, ben servito con attività commerciale e sufficienti parcheggi stradali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 46, n° 3/B		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 47, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con terreno - Fg. 57, Part. 47, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 47	Superficie	384,76 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, mentre il capannone, seppur usato come deposito dovrebbe essere ristrutturato sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli composto al piano terra da ingresso con angolo cottura, tinello e WC, mentre il piano primo raggiungibile per mezzo di scala interna è composto da ingresso, due camere e WC. Con l'appartamento risulta graffato nel stesso lotto di terreno un capannone ed un pollaio in stato fatiscente riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Pontinia al Foglio 57, Particella 47, Sub 3, Categoria D/10, Rendita € 142,00		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**LOTTO 3**

Bene N° 3 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 46 DX n° 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 129, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 130, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 111, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 132, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 133, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 108, Qualità SERRA - Fg. 57, Part. 113, Qualità FABBRICATO RURALE, Graffato SI - Fg. 57, Part. 109, Qualità FABBRICATO RURALE - Fg. 57, Part. 50, Qualità Seminativo	Superficie	5159,14 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'intero complesso aziendale è composto da Serre con diverse strutture di sostegno, terreni scoperti, edifici non residenziali ed edifici residenziali che si trovano in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Lotto 3 composto da Capannoni Agricoli, Edificio residenziale su due livelli composto da tre appartamenti, Edificio residenziale su unico livello e locale piano interrato, serre e terreni agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA CICERONE, 44, PIANO 9°

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Latina il 20/04/2011  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1639  
Quota: 30/100  
Importo: € 586.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 293.000,00  
Percentuale interessi: 5,20 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 01/04/2011  
N° repertorio: 31570  
N° raccolta: 16003
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 70/100  
Importo: € 1.039.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 30/100  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a LATINA il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 1/1



- Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a LATINA il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 13/11/2014  
Reg. gen. 24850 - Reg. part. 19389  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 18/03/2015  
Reg. gen. 5384 - Reg. part. 4080  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 2 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 46, N° 3/B

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Latina il 28/09/2010  
Reg. gen. 24114 - Reg. part. 5243  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 3,40  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 27/09/2010  
N° repertorio: 59277  
N° raccolta: 29139
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a Latina il 20/04/2011  
Reg. gen. 9636 - Reg. part. 1639  
Quota: 1/1  
Importo: € 586.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 293.000,00  
Interessi: € 5,20  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 01/04/2011  
N° repertorio: 31570  
N° raccolta: 16003
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 70/100  
Importo: € 1.039.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
  - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUYUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 30/100  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536



## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 04/01/2012  
Reg. gen. 273 - Reg. part. 30  
Quota: 70/100  
Importo: € 1.039.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Percentuale interessi: 4,70 %  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUYUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.039.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUYUO FONDIARIO  
Iscritto a Latina il 07/02/2012  
Reg. gen. 2795 - Reg. part. 273  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.039.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 693.000,00  
Interessi: € 4,70  
Rogante: DE CAROLIS VINCENZO  
Data: 03/01/2012  
N° repertorio: 32227  
N° raccolta: 16536

## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 18/03/2015  
Reg. gen. 5384 - Reg. part. 4080  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



