

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cassibba Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	12
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	13
Confini.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	14
Consistenza.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	15

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	16
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	17
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	28
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	29
Precisazioni.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	30
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	30
Stato conservativo .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	30
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	31
Parti Comuni.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	31
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	31

<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	32
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	33
Stato di occupazione .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	33
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	34
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	35
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	39
Normativa urbanistica .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	41
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	41

Regolarità edilizia .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	41
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	44
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T .....	44
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	44
Lotto 2 .....	45
Descrizione .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	47
Titolarità .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	47
Confini .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	48
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	48
Consistenza .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	48
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	51
Dati Catastali .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	51

<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	51
Precisazioni.....	52
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	52
Stato conservativo .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	52
Parti Comuni.....	52
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	53
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	53
Stato di occupazione .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	54
Provenienze Ventennali .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	54
Formalità pregiudizievoli .....	55
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	56
Normativa urbanistica .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	57
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	57
Regolarità edilizia .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	58
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58

<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	58
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	59
Stima / Formazione lotti.....	60
<b>Lotto 1</b> .....	60
<b>Lotto 2</b> .....	62
Riepilogo bando d'asta.....	67
<b>Lotto 1</b> .....	67
<b>Lotto 2</b> .....	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2022 del R.G.E. ....	69
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 537.934,12</b> .....	69
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.780,04</b> .....	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	72
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T ....	72
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T.....	73
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 .....	74
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T .....	75
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T .....	76
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T .....	77

## INCARICO

---

In data 07/06/2023, il sottoscritto Geom. Cassibba Giovanni, con studio in Via Gianola traversa Angelo Celletti, 1 - 04023 - Formia (LT), email cassiba@libero.it, PEC giovanni.cassibba@geopec.it, Tel. 339 8708507, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2023 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 Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T (Coord. Geografiche: lat 41,368 long 13,045)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T (Coord. Geografiche: lat 41,368 long 13,045)
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1 (Coord. Geografiche: lat 41,368 long 13,045)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T (Coord. Geografiche: lat 41,368 long 13,045)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T (Coord. Geografiche: lat 41,273 long 13,071)
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T (Coord. Geografiche: lat 41,273 long 13,071)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Appartamento posto al piano terra, rialzato di pochi gradini dal piano di campagna, del fabbricato monofamiliare sito lungo la Strada Regionale 148 Pontina, ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esurba, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Locale deposito posto al piano terra del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esurba, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Locale interrato allo stato grezzo facente parte del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esxtraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Terreno di natura agricola per la quasi totalità ricoperta da serre accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esxtraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.

L'intero appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, per quelle parti che non costeggiano il canale e per un tratto di recinzione in paletti e rete sul fronte stradale, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

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

Si ravvisa che tale documentazione è stata sostituita, in virtù della Legge del 03/08/1998 n. 302, con il certificato ipo-catastale del 19/12/2022 redatto dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quale si è potuto constatare l'esattezza nel riportare l'elenco e l'indicazione catastale dei beni oggetto dell'istanza di vendita di cui al pignoramento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché la corretta certificazione delle formalità sul soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

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

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

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

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

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

Idem bene n.1

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si fa presente che l'immobile è stato acquistato quale bene personale dopo il matrimonio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come rilevato dalla consultazione dei registri di stato civile del Comune di Sabaudia, previo accesso agli atti dell'Ufficio Anagrafe dove risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione legale dei beni, come si evince dal certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio allegati.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Idem bene n.1

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

L'appartamento confina con il locale deposito quale bene n.2 ed è inserito in un più ampio lotto di terreno che confina a sud-ovest con la strada regionale 148 Pontina che in questo tratto costeggia il Parco Nazionale del

Circeo, a nord-ovest, nord e nord-est con il canale di bonifica e a sud-est con un terreno agricolo di un'altra proprietà distinto in catasto al medesimo folgio n.49 particella n.110.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Il locale deposito confina con l'appartamento individuato con il bene n.1 ed è inserito in un più ampio lotto di terreno che confina a sud-ovest con la strada regionale 148 Pontina che in questo tratto costeggia il Parco Nazinale del Circeo, a nord-ovest, nord e nord-est con il canale di bonifica e a sud-est con un terreno agricolo di un'altra proprietà distinto in catasto al medesimo folgio n.49 particella n.110.

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

Il locale interrato fa parte di un fabbricato inserito in un più ampio lotto di terreno che confina a sud-ovest con la strada regionale 148 Pontina che in questo tratto costeggia il Parco Nazinale del Circeo, a nord-ovest, nord e nord-est con il canale di bonifica e a sud-est con un terreno agricolo di un'altra proprietà distinto in catasto al medesimo folgio n.49 particella n.110.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

L'appezzamento di terreno, che è composto da quattro particelle, ha una forma irregolare i cui confini sono i seguenti: a nord con il canale principale di bonifica vi confinano tutte le quattro particelle (n.26,n.107,n.182 e n.184); a sud-est le particelle n.26 e n.107 confinano con un canale secondario di bonifica che si immette su quello principale, mentre la particella n.182 confina con un terreno di altra proprietà individuato con la particella n.100; a sud-ovest solo la particella n.107 confina con una striscia di terreno sterrato utilizzato per il passaggio dei mezzi agricoli mentre le particella n.182 e n.184 sono le uniche che costeggiano la strada regionale 148 pontina da dove l'appezzamento di terreno unitamente al fabbricato accedono.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,30 mq	141,65 mq	1	141,65 mq	2,95 m	terra
Porticato	37,90 mq	43,03 mq	0,35	15,06 mq	2,95 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	121,35 mq	133,80 mq	0,5	66,90 mq	3,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,90 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Anche se il bene è materialmente divisibile fa parte di un complesso agricolo costituito da casa, deposito e terreno complementari fra loro.

Il coefficiente di riduzione è stato applicato per rapportarlo convenzionalmente alla superficie dell'abitazione presa alla base della stima.

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale interrato uso deposito	160,20 mq	184,68 mq	0,35	64,64 mq	2,90 m	Primo sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>64,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente di riduzione è stato applicato per rapportarlo convenzionalmente alla superficie dell'abitazione presa alla base della stima.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - campo aperto	17603,00 mq	17603,00 mq	0,40	7041,20 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo - serra	29126,00 mq	29126,00 mq	1	29126,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36167,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36167,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di terreni che costituiscono un unico complesso agricolo non si ritiene economicamente vantaggioso dividerli.

Il coefficiente riduttivo applicato sulla prima porzione è stato fatto solo per diversificare la porzione a campo aperto rispetto a quella parte dove è ubicato l'impianto di serre non potendo scinderle con un frazionamento in due o più distinte particelle per poter dare un prezzo unitario diverso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2010 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T
Dal 28/05/2015 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 183, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T

L'ultima ditta risultante in Catasto corrisponde all'attuale proprietario.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2010 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 183, Sub. 2 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 122 Rendita € 447,35 Piano T
Dal 28/05/2015 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 183, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 122 Superficie catastale 98 mq Rendita € 447,35 Piano T

L'ultima ditta risultante in Catasto corrisponde all'attuale proprietario.

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2010 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 183, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1
Dal 28/05/2015 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 183 Categoria F3 Piano S1

L'ultima ditta risultante in Catasto corrisponde all'attuale proprietario.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1969 al 21/10/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 05/12/1969 al 21/10/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 05/12/1969 al 21/10/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27

Dal 05/12/1969 al 21/10/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 21/10/1978 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 21/10/1978 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 21/10/1978 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 21/10/1978 al 15/05/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 20/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19

		Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025

		Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4



		Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,06 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 15/05/1986 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80

Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07

		Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 11,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025

		Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 27/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 24/03/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 27/02/1987 al 24/03/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 27/02/1987 al 24/03/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 27/02/1987 al 24/03/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 24/03/1987 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 24/03/1987 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 24/03/1987 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 40,35 Reddito agrario € 47,17
Dal 24/03/1987 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 28/05/2015 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6226 Reddito dominicale € 40,19 Reddito agrario € 41,80
Dal 28/05/2015 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 17203 Reddito dominicale € 111,06 Reddito agrario € 115,50
Dal 28/05/2015 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 107 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 16275 Reddito dominicale € 105,07 Reddito agrario € 109,27
Dal 28/05/2015 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 182 Qualità Seminativo

		Cl.4 Superficie (ha are ca) 7025 Reddito dominicale € 45,35 Reddito agrario € 47,17
--	--	--

L'ultima ditta di ciascuna particella risultante in Catasto corrisponde all'attuale proprietario.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	183	1		A3	2	7,5	152 mq	581,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla planimetria catastale si è riscontrato la presenza di un vano rispostiglio anziché la garficizzazione della scala di collegamento con il piano interrato, oltretutto prevista nel progetto autorizzato, pertanto sarà necessario presentare una variazione catastale (DOCFA) per esatta rappresentazione grafica o per diversa distribuzione interna i cui costi saranno a carico della procedura.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	183	2		C2	2	122	136 mq	447,35 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	183	3		F3						

**Corrispondenza catastale**

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non è presente la planimetria del locale, ciononostante si fa presente che il locale anche se privo di alcuni elementi strutturali come pavimenti, intonaci, impianto elettrico, si presenta ben definito nella sua consistenza da poter essere accatastato come deposito che al momento appare essere la sua destinazione principale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
49	26				Seminativo	4	17203 mq	111,06 €	115,5 €	
49	107				Seminativo	4	16275 mq	105,07 €	109,27 €	
49	182				Seminativo	4	7025 mq	45,35 €	47,17 €	
49	184				Seminativo	4	6226 mq	40,19 €	41,8 €	

**Corrispondenza catastale**

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura in atti e quella rilevata in sito dal momento che circa su 2/3 del terreno sono ubicate serre di tipo amovibili.

La variazione di coltura al catasto è consentita tramite la procedura DOCTE che non ha costi aggiuntivi.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Si ritiene di non dover fare alcuna precisazione oltre a quanto esposto negli altri specifici capitoli.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Idem bene n.1

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Riguardo lo stato conservativo dell'immobile si ritiene di soffermarsi sulle caratteristiche della sua struttura che è di tipo in cemento armato realizzata con sistemi antisismici essendo stata costruita dopo la classificazione di sismicità avveuta nel 1983 e dagli elementi di rifinitura che sono tipici ed usuali dell'epoca ma di livello medio-economico ciò nonostante si presenta in buono stato di conservazione e le foto interne ed esterne allegate meglio lo rappresentano.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Riguardo lo stato conservativo dell'immobile, anch'esso come il bene n.1 è caratterizzato da una struttura in cemento armato realizzata con sistemi antisismici e dagli elementi di rifinitura che sono tipici ed usuali dell'epoca ma di livello medio-economico; non si ravvisano fenomeni di degrado e di non curanza.

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Riguardo lo stato conservativo dell'immobile, anch'esso come il bene n.1 e n.2 è caratterizzato da una struttura in cemento armato realizzata con sistemi antisismici ma trattandosi di un locale non ancora ultimato in tutti i suoi elementi costruttivi non si ravvisano fenomeni di degrado.

**BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Trattandosi di un terreno coltivato ad ortaggi in parte in serra ed in parte in campo aperto, tuttora in continua produzione, si ritiene essere costantemente mantenuto.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Dal momento che l'appartamento costituisce l'unica unità immobiliare ad uso residenziale del fabbricato che comprende inoltre un deposito ed un locale interrato non vi sono parti comuni da essere prese in considerazione nella valutazione.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Non vi sono parti comuni da essere prese in considerazione nella valutazione trattandosi di un unico complesso agricolo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Dalla verifica della documentazione e dalle ricerche eseguite non sono emersi sull'immobile servitù, censi, livelli e usi civici fatta eccezione del solo atto unilaterale d'obbligo stipulato a favore del Comune di Sabaudia in sede di rilascio della concessione edilizia che obbliga il mantenimento della destinazione d'uso e l'asservimento del terreno all'edificazione dell'immobile come indicato nei grafici approvati.

Non possono essere considerate servitù in quanto formanti un unico lotto indivisibile con l'appartamento il pozzo artesiano, il sistema fognario per sub-irrigazione e l'accesso dalla strada ubicati nel terreno circostante.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Idem bene n.1

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

L'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato in struttura portante in c.a. con fondazioni continue, travi e pilastri in elevazione e solai in latero-cemento, presenta un'altezza utile intrna di mt. 2.95; la copertura è di tipo a tetto a due falde in legno e tegole riportato sul solaio piano; le tamponature sono in blocchi in laterizio, gli infissi esterni in pvc con doppi vetri ed interni in legno, pavimenti in monocottura e rivestimenti in maioliche; tutti gli elementi si trovano in buono stato di conservazione e non si notano segni di umidità o infiltrazioni d'acqua.

La sua collocazione nel fabbricato è orientata ad ovest - nord - est

Risultano installati l'impianto idrico - sanitario con alimentazione dal pozzo artesiano per assenza della rete idrica cittadina, l'impianto fognario è di tipo a raccolta in pozzo imhoff e smaltimento con sub irrigazione, l'impianto elettrico sotto-traccia, non è presente l'impianto di riscaldamento per cui l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico, mentre i fornelli della cucina sono alimentati da bombola portatile di gas gpl, inoltre nell'ambiente pranzo è presente un camino a legna.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Il locale deposito fa parte di un fabbricato realizzato in struttura portante in c.a. con fondazioni continue, travi e pilastri in elevazione e solai in latero-cemento, ha un'alteza interna utile di mt. 3.90.

La sua collocazione nel fabbricato è orientata ad est - sud - ovest.

I pochi elementi costruttivi realizzati sono l'intonaco interno e la rete metallica posta a chiusura delle finestre e dell'accesso carrabile mentre la porta d'ingresso al locale è costituita da un infisso con telaio in ferro e lamiera stampata.

Non sono realizzati impianti tecnologici fatta eccezione della predisposizione dell'impianto elettrico.

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Il locale interrato, ancora in fase di ultimazione, ha accesso carrabile dalla rampa esterna posta sul lato nord e dalla scala interna all'abitazione, fa parte del medesimo fabbricato realizzato in struttura portante in c.a. con fondazioni continue, travi e pilastri in elevazione e solai in latero-cemento, ha un'altezza interna utile di mt. 2.90 ed è isolato dal contatto con il terreno circostante tramite un cunicolo facente funzione di intercapedine ispezionabile.

Risulta non ancora completato benché provvisoriamente utilizzato a deposito di materiale di approvvigionamento della campagna e di scarto in quanto privo di pavimenti, intonaci, impianti e tinteggiatura; fa eccezione una sola linea elettrica (presa e punto luce) in canalina a vista.

La sua posizione nel fabbricato è orientata ad ovest - nord - est e si colloca esattamente sotto l'abitazione e il porticato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante che comprende quattro particelle catastali unite tra loro e poste a circa 20 metri sul livello del mare, la natura del terreno, di tipo sabbioso si adatta facilmente a coltivazioni di tipo seminativo, unica presenza di alberature sono le sporadiche piante poste lungo il confine su strada.

Circa 2/3 del terreno è ricoperto da serre in elementi in ferro zincato e copertura in teli di pvc all'interno dei quali è posizionato un impianto idrico aereo "a pioggia" che si alterna, secondo il tipo di coltivazione, a quello a terra "a goccia"; circa 200 dei 29 000 mq di serra, posizionati nelle vicinanze della casa, sono utilizzate per il deposito dei mezzi agricoli, attrezzature, materiale di scorta e parte della raccolta da selezionare.

La restante porzione di terreno è coltivata a campo aperto con specie più resistenti alle avversità meteoriche e solo la parte antistante la casa risulta non coltivata, laddove insistono gli alberi di alto fusto, e dove è posizionato il pozzo artesiano per l'approvvigionamento dell'acqua potabile.

Sempre nel terreno circostante è collocato un altro pozzo artesiano provvisto di sistema di filtraggio per l'irrigazione dei prodotti agricoli in produzione.

L'intero appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, per quelle parti che non costeggiano il canale e per un tratto di recinzione in paletti e rete sul fronte stradale, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare i cui nominativi sono indicati nello stato di famiglia allegato.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Il locale interrato benchè ancora allo stato grezzo, accessibile anche dall'interno dell'appartamento risulta nella disponibilità dell'esecutato e dei componenti del suo nucleo familiare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Il terreno che forma il complesso agricolo risulta nella disponibilità dell'esecutato e dei componenti del suo nucleo familiare che lo lavorano ad ortaggi sia in campo aperto che in serra.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ravvisa che la situazione precedente il ventennio è stata documentata con l'atto di compravendita del 24/03/1987 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si allega in copia

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Idem bene n.1

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Annotazioni a iscrizioni***

- **Surrogazione parziale**  
Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con

atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma  
rep. 29591 racc. 15103

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle annotazioni del costo di € 35,00 per ciascuna delle due ipoteche volontarie e di € 294,00 per il verbale di pignoramento mentre nulla è dovuto per la surroga parziale che è stata menzionata tra le formalità ma è già un'annotazione a margine dell'ipoteca volontaria.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**

Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

#### **Oneri di cancellazione**

Spese ricomprese nel bene n.1

### **BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**  
Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

#### **Oneri di cancellazione**

Spese ricomprese nel bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**  
Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

## **Oneri di cancellazione**

Spese ricomprese nel bene n.1

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica è risultato che il lotto su cui insiste l'abitazione ricade in zona "Verde Rurale" di P.R.G. ed è situata oltre la fascia di rispetto stradale che ricade invece nel "vincolo assoluto" Dalla consultazione del PTPR della Regione Lazio, attualmente l'area non risulta vincolata ai fini paesaggistici e archeologici, inoltre non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico e PAI.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

Idem bene n.1

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica è risultato che il lotto di terreno ricade in zona "Verde Rurale" di P.R.G. fatta eccezione della sola fascia di rispetto stradale che ricade invece nel "vincolo assoluto" Dalla consultazione del PTPR della Regione Lazio, attualmente l'area non risulta vincolata ai fini paesaggistici e archeologici, inoltre non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico e PAI.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

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

L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 3534 del 28/01/1988 a cui è seguita la variante in corso d'opera in data 27/04/1988.

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

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

Il confronto tra il grafico approvato con la variante del 27/04/1988 e lo stato dei luoghi dell'appartamento è risultato conforme.

Diversamente non risulta allineata la planimetria catastale con lo stato dei luoghi in quanto riporta un vano ripostiglio anzichè la scala di collegamento con il piano interrato.

La regolarità catastale è superabile con la presentazione di una variazione catastale del costo di € 800,00 a carico della procedura come già indicato nei capitoli precedenti.

Relativamente agli impianti esistenti, ossia quello idrico e quello elettrico, anche se sprovvisti del certificato di conformità, non è indispensabile adeguarli.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

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

Il locale deposito fa parte di un fabbricato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 3534 del 28/01/1988 a cui è seguita la variante in corso d'opera in data 27/04/1988.

### ***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.

Il confronto tra il grafico approvato con la variante del 27/04/1988 e lo stato dei luoghi del locale deposito è risultato conforme fatta eccezione della posizione e dimensione delle aperture che non costituiscono difformità dal momento che la zona non è vincolata ai fini paesaggistici.

La planimetria catastale risulta allineata con lo stato dei luoghi.

Non necessita il certificato APE in quanto l'immobile è da considerare pertinenziale all'abitazione che ne è dotato.

Non sono da adeguare gli impianti essendone privi alcuni o solo predisposti gli altri.

**BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

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

Il locale interrato fa parte di un fabbricato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 3534 del 28/01/1988 a cui è seguita la variante in corso d'opera in data 27/04/1988.

***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.

Il confronto tra il grafico approvato con la variante del 27/04/1988 e lo stato dei luoghi del locale interrato è risultato non conforme per la realizzazione in ampliamento di circa mq. 43.03 nella parte sottostante il porticato.

Anche se tale difformità era giustificata per ragioni sismiche, era necessario presentare una variante in corso d'opera come ampliamento e, in quanto interrato, compatibile con le norme tecniche previste nel PRG sarebbe stata concessa; diversamente oggi si dovrà procedere con una richiesta di condono ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 con la procedura prevista dall'art. 40 della legge 47/85.

Non necessita del certificato APE in quanto il locale è in corso di ultimazione e comunque è pertinenziale all'abitazione che ne è dotato.

Non ci sono da adeguare gli impianti perchè il locale ne è privo.

**BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo e le serre ivi installate sono compatibili con gli strumenti urbanistici ed i vari decreti semplificativi successivi che le hanno regolamentate e comunque consentite in quanto amovibili e finalizzate alla conduzione del fondo da parte di soggetti coltivatori diretti o imprenditori agricoli come lo è il proprietario.

Necessita solo della variazione di coltura al Catasto (procedura DOCTE) per allineamento alla tipologia di terreno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Oltre al vincolo di mantenimento della destinazione d'uso e l'asservimento del terreno nei confronti del Comune di Sabaudia che non produce spesa, non ci sono oneri condominiali in quanto il fabbricato è di tipo esclusivo.

Si è rilevato, a detta dell'esecutato, la presenza di un canone nei confronti del consorzio di bonifica di circa € 90/100 annui su tutta la proprietà indistintamente dalla sua estensione.

**BENE N° 2** - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Idem bene n.1

**BENE N° 3** - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Idem bene n.1

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Idem bene n.1

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Terreno di natura agricola per metà ricoperta da serre, accessibile dalla via Della Molella, strada che collega la strada provinciale Badino tra Terracina-San Felice Circeo con la strada litoranea che conduce a Sabaudia, nella frazione di Molella, servita dalle principali infrastrutture pubbliche.

L'appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, fatta eccezione per un tratto realizzato dal proprietario confinante, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Locale deposito in condizioni precarie e di semi abbandono ubicato su terreno con accesso dalla via della Molella nei pressi della frazione di Molella, zona provvista delle principali infrastrutture cittadine.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

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

Si ravvisa che tale documentazione è stata sostituita, in virtù della Legge del 03/08/1998 n. 302, con il certificato ipo-catastale del 19/12/2022 redatto dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quali si è potuto constatare l'esattezza nel riportare l'elenco e l'indicazione catastale dei beni oggetto dell'istanza di vendita di cui al pignoramento del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché la corretta certificazione delle formalità sul soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

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

Idem bene n.5

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si fa presente che l'immobile essendo pervenuto per donazione è da considerarsi, nel regime patrimoniale, quale "bene personale"

#### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Idem bene n.5

## CONFINI

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

Il terreno oggetto di valutazione, che è composto da due particelle di cui una corrisponde ad una striscia di terreno adibita a strada interpoderale e l'altra il vero e proprio appezzamento agricolo, ha una forma pressochè rettangolare e confina a sud-est con la strada della Molella da cui si accede; a sud-ovest con le particelle n.295 e n. 299 casa e terreno di altra proprietà oltre che con il fabbricato indicato come bene n.6; a nord est con la particella n. 292 altro terreno agricolo di altra proprietà ed a nord-est con le particelle n. 148 e n.84 fabbricato e terreno di altra proprietà. Tutte particelle che originariamente formavano il podere n.1985 di cui i beni in oggetto sono una porzione.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Il locale deposito con la sua corte perimetrale confina a nord-est, est e sud-est con la particella n.300 che rappresenta parte del bene indicato al n.5 ed a sud-ovest,ovest e nord-ovest con la particella n.295 terreno con fabbricati di altra proprietà e tutti originariamente costituivano il podere n. 1985

## CONSISTENZA

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno con serre	3590,00 mq	3590,00 mq	1	3590,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno a campo aperto	3695,00 mq	3695,00 mq	0,4	1478,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5068,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5068,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di terreni che costituiscono un unico complesso agricolo non si ritiene economicamente vantaggioso dividerli.

Il coefficiente riduttivo applicato sulla seconda porzione è stato fatto solo per diversificare la porzione dove è ubicato l'impianto di serre da quella parte a campo aperto, non potendo scinderle con un frazionamento in due o più distinte particelle per poter dare un prezzo unitario diverso.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Deposito	84,00 mq	101,38 mq	1	101,38 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1932 al 30/04/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 01/01/1932 al 30/04/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 01/01/1932 al 30/04/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 01/01/1932 al 30/04/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 01/01/1932 al 30/04/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 01/01/1932 al 16/11/1972	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 300 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 7140 Reddito dominicale € 439,92

		Reddito agrario € 215,72
Dal 30/04/1971 al 18/12/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 30/04/1971 al 18/12/1977	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 16/11/1972 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 300 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 7140 Reddito dominicale € 439,92 Reddito agrario € 215,72
Dal 18/12/1977 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97
Dal 30/09/2002 al 06/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 300 Qualità Serra Cl.u Superficie (ha are ca) 7140 Reddito dominicale € 439,92 Reddito agrario € 215,72
Dal 06/05/2003 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 300 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 7140 Reddito dominicale € 439,92 Reddito agrario € 215,72
Dal 14/07/2003 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 300 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 7140 Reddito dominicale € 439,92 Reddito agrario € 215,72
Dal 14/07/2003 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 109 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,92 Reddito agrario € 0,97

Si precisa di aver indicato la data del 01/01/1932 quale data indicativa dell'entrata in coservazione del catasto terreni,

L'ultima ditta indicata in Catasto corrisponde all'attuale proprietario, fatta eccezione dell'errata dicitura "in regime di comunione dei beni" che trattandosi di donazione sarebbe stata "bene personale".

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2003 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 296 Categoria C2 Cl.2, Cons. 70 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 14/07/2003 al 19/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 296 Categoria C2 Cl.2, Cons. 70 Superficie catastale 98 mq Rendita € 162,68 Piano T

Idem bene n.5

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	109				Seminativo	4	145 mq	0,92 €	0,97 €	
18	300				Serra	U	7140 mq	439,92 €	215,72 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in Catasto e quella esistente in quanto prevalente.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	296			C2	2	70	98 mq	162,68 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

Si ritiene di non dover fare alcuna precisazione oltre a quanto esposto negli altri specifici capitoli.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Idem bene n.5

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

Trattandosi di un terreno coltivato ad ortaggi in parte in serra ed in parte in campo aperto, tuttora in continua produzione, si ritiene essere costantemente mantenuto.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Dalla visita ispettiva si è constatato che il locale, originariamente destinato a porcile-pollaio, riversa in uno stato conservativo di degrato, si ritiene essere poco utilizzato anche nella sua destinazione di deposito e dal momento che l'epoca di costruzione risale al 1962, una possibile ristrutturazione avrebbe costi molto elevati pertanto nella valutazione che seguirà si terrà conto della sola volumetria recuperabile a livelli urbanistici.

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

Non vi sono parti comuni da essere prese in considerazione nella valutazione trattandosi di un unico complesso agricolo con locale depestio annesso.

## **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Idem bene n.5

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

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Dalla verifica della documentazione e dalle ricerche eseguite non sono emersi sull'immobile servitù, censi, livelli e usi civici.

#### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Trattandosi di immobile realizzato antecedente al 1967 non sono emersi stipule di atti d'obbligo nei confronti del Comune di San Felice Circeo ne tanto meno servitù, censi, livelli ed usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante posto a circa 30 metri sul livello del mare, la natura del terreno, di tipo sabbioso-arenile, si adegua facilmente a coltivazioni di tipo seminativo, non sono presenti alberi di nessun tipo.

Circa la metà del terreno è ricoperto da serre in elementi in ferro zincato e copertura in teli di pvc all'interno dei quali è posizionato un impianto idrico aereo "a pioggia" che si alterna, secondo il tipo di coltivazione, a quello a terra "a goccia"; circa 60 dei circa 3600 mq di serra sono utilizzate per il deposito di attrezzature, materiale di scorta ed a copertura dell'impianto di filtraggio, pompa e pozzo artesiano per l'irrigazione dei campi.

L'altra metà del terreno, più vicina alla strada, è coltivata sempre ad ortaggi ma a campo aperto.

Il tipo di recinzione esistente nei pochi tratti recintati è costituito da paletti con rete metallica superiore mentre, per la restante parte, l'unico confine ben delimitato è costituito da un muretto con ringhiera e siepe realizzata dal proprietario confinante.

#### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Trattasi di un locale deposito, realizzato negli anni 60, in struttura portante in muratura di tufo su fondazioni a sacco e copertura a tetto a due falde in legno e tegole con un'atezza media interna di mt. 2.70; è costituito da due blocchi collegati tra loro da una tettoia coperta dallo stesso tetto del fabbricato. Il pavimento è costituito da un massetto di calcestruzzo e le pareti sono intonacate a calce per quelle parti non ancora ammalorate dalle infiltrazioni d'acqua dal tetto e da fenomeni di risalita.

Il manufatto è quasi totalmente privo degli infissi e quelli esistenti sono scardinati dall'imposta muraria.

La visita ispettiva ha evidenziato la condizione di precarietà della struttura e degli elementi esistenti al punto di considerarlo un rudere di quello che in origine era destinato a porcile e pollaio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Il terreno che forma il complesso agricolo risulta nella disponibilità dell'esecutato quale imprenditore agricolo che lo lavora ad ortaggi sia in campo aperto che in serra.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Il locale risulta nella disponibilità dell'esecutato e utilizzato come deposito di materiale vario nelle poche parti non completamente degradate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si ravvisa che la situazione precedente il ventennio è stata documentata in parte con l'atto di vendita del 16/11/1972 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, per la sola particella n.109 (ex 84b) quale rettifica di confini, con l'atto di vendita, permuta, donazione e divisione del 18/12/1977 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi gli atti si allegano in copia.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si ravvisa che la situazione precedente il ventennio è stata documentata con l'atto di vendita del 16/11/1972 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si allega in copia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**

Iscritto a Latina il 04/12/2020

Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

### **Oneri di cancellazione**

Le spese per la cancellazione sono state considerate nel lotto n.1 essendo formalità uniche per tutti gli immobili della procedura

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 28/05/2015

Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580

Importo: € 900.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 900.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 25569

N° raccolta: 14718

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 26/07/2016

Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 22/07/2016

N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**  
Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

### **Oneri di cancellazione**

Idem bene n.5

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Felice Circeo in data 28/07/2023 è risultato che il lotto di terreno ricade in zona "Agricola" destinata esclusivamente alle attività connesse alla coltivazione dei fondi (art. 22 NTA).

Dalla consultazione del PTPR della Regione Lazio, attualmente l'area non risulta vincolata ai fini paesaggistici e archeologici, inoltre non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico e PAI.

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Idem bene n.5

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Trattasi di terreno agricolo e le serre ivi installate sono compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti e comunque consentite in quanto amovibili e finalizzate alla conduzione del fondo da parte di soggetti coltivatori diretti o imprenditori agricoli come lo è il proprietario.

## **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

L'immobile non 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.

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

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

Il confronto tra il grafico approvato con la licenza edilizia n. 4003 del 25/07/1962 e lo stato dei luoghi del locale deposito è risultata la non conformità sia per la realizzazione di un ampliamento di circa mq. 50.05, sia per il cambio di destinazione d'uso della parte autorizzata come porcile-pollaio per mq. 51.33

Dalle ricerche presso l'UTC del Comune di San Felice Circeo è risultata una domanda di condono edilizio su richiesta del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* padre dell'esecutato che tra le altre difformità commesse su altri immobili dichiara anche quella su questa unità immobiliare.

In alternativa alla richiesta di definizione del condono quale stralcio dell'istanza principale è possibile procedere con una richiesta di condono ai sensi della Legge 47/85 secondo la procedura indicata dall'art. 40 i cui oneri sono stati calcolati nel capitolo dedicato alla stima.

Non ci sono da adeguare gli impianti perchè il locale ne è privo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per questo immobile non ci sono oneri condominiali in quanto è un bene esclusivo.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Idem bene n.5

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Dall'esame della documentazione si è giunti alla determinazione di formare due lotti in base alla loro ubicazione per cui il lotto n.1 sarà costituito dai beni siti nel Comune di Sabaudia ed il lotto n.2 da quelli siti nel Comune di San Felice Circeo

La vendita dei lotti non è soggetta ad I.V.A. essendo beni intestati a soggetto privato

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T  
Appartamento posto al piano terra, rialzato di pochi gradini dal piano di campagna, del fabbricato monofamiliare sito lungo la Strada Regionale 148 Pontina, ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esztraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 139.471,90  
La determinazione del prezzo unitario oltre a basarsi sulle statistiche riportate dall'Agenzia delle Entrate nella sezione riguardante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla consultazione delle bacheche su Internet delle agenzie immobiliari della zona si è basato sullo stato dei luoghi, distanza dal centro abitato, servizi pubblici presenti, praticamente una stima con il metodo sintetico o metodo del valore di mercato, tralasciando altre metodologie quali la comparazione o il metodo della ricostruzione. Dall'esame degli elementi acquisiti è scaturito un prezzo unitario di € 890,00 al metro quadrato che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche e della vetustà dell'immobile e rappresenta, poco meno, il prezzo medio per abitazioni di tipo economico riportato dall'AdE
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T  
Locale deposito posto al piano terra del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esztraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.541,00  
Trattandosi di superfici non residenziali la superficie lorda è stata ridotta al 50% quale superficie convenzionale per raggiuagliarla a quella dell'abitazione presa alla base della stima.
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1  
Locale interrato allo stato grezzo facente parte del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esztraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 3, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 57.529,60

Trattandosi di superfici non residenziali e ancora al rustico, la superficie lorda è stata ridotta al 35% quale superficie convenzionale per raggiuagliarla a quella dell'abitazione presa alla base della stima.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T  
Terreno di natura agricola per la quasi totalità ricoperta da serre accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona extraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica. L'intero appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, per quelle parti che non costeggiano il canale e per un tratto di recinzione in paletti e rete sul fronte stradale, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 184, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 289.337,60  
Il prezzo di € 8.00 è stato ricavato dal prezzo medio di mercato per i terreni agricoli della zona fissato in € 3.20 oltre ad € 4.80 per le sovrastrutture esistenti, di conseguenza per ragioni e semplificazione del calcolo alla parte del terreno priva di sovrastrutture è stato applicato un coefficiente riduttivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T	156,71 mq	890,00 €/mq	€ 139.471,90	100,00%	€ 139.471,90
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T	66,90 mq	890,00 €/mq	€ 59.541,00	100,00%	€ 59.541,00
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1	64,64 mq	890,00 €/mq	€ 57.529,60	100,00%	€ 57.529,60
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T	36167,20 mq	8,00 €/mq	€ 289.337,60	100,00%	€ 289.337,60
				Valore di stima:	€ 545.880,10

Valore di stima: € 545.880,10

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7945,98	€

**Valore finale di stima: € 537.934,12**

La determinazione del prezzo unitario oltre a basarsi sulle statistiche riportate dall'Agenzia delle Entrate nella sezione riguardante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla consultazione delle bacheche su internet delle agenzie immobiliari della zona si è basato sullo stato dei luoghi, distanza dal centro abitato, servizi pubblici presenti, praticamente una stima con il metodo sintetico detto metodo "del valore di mercato", tralasciando altre metodologie quali la comparazione o il metodo della ricostruzione.

Dall'esame degli elementi acquisiti è scaturito un prezzo unitario di € 890,00 al mq. che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche e della vetustà dell'immobile e rappresenta, poco meno, il prezzo medio per abitazioni di tipo economico riportato dall'AdE.

Diversamente per quanto riguarda la valutazione del terreno agricolo il prezzo medio di mercato per i terreni della zona si attesta in € 3.20 al mq. mentre per la sola parte ricoperta da serre è stato applicato un costo aggiuntivo di € 4.80 al mq. di conseguenza per ragioni e semplificazione del calcolo è stato fissato un unico prezzo unitario di € 8.00 ma riducendo la superficie del terreno privo delle serre al 40%

## LOTTO 2

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T  
Terreno di natura agricola per metà ricoperta da serre, accessibile dalla via Della Molella, strada che collega la strada provinciale Badino tra Terracina-San Felice Circeo con la strada litoranea che conduce a Sabaudia, nella frazione di Molella, servita dalle principali infrastrutture pubbliche. L'appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, fatta eccezione per un tratto realizzato dal proprietario confinante, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 300, Qualità Serra  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.345,00  
Il prezzo di € 8.75 è stato ricavato dal prezzo medio di mercato per i terreni agricoli della zona fissato in € 3.50 oltre ad € 5.25 per le sovrastrutture esistenti, di conseguenza per ragioni e semplificazione del calcolo alla parte del terreno priva di sovrastrutture è stato applicato un coefficiente riduttivo.
- Bene N° 6** - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T  
Locale deposito in condizioni precarie e di semi abbandono ubicato su terreno con accesso dalla via della Molella nei pressi della frazione di Molella, zona provvista delle principali infrastrutture cittadine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 296, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.386,40  
La determinazione del prezzo unitario si è basata in funzione dello stato conservativo dell'immobile che si ritiene antiproducente ristrutturarlo e quindi secondo il metodo della ricostruzione in questo modo si sono detratti i costi per la fedele ricostruzione, oggi possibile ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001, e il ricavato secondo la valutazione riportata dall'Agenzia delle Entrate nella sezione riguardante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.  
Dal calcolo è scaturito un prezzo unitario di € 280,00 al metro quadrato, praticamente l'incidenza suolo di un terreno di mq. 101.38 che consentirebbe a sviluppare la medesima cubatura e destinazione d'uso.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 5</b> - Terreno San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T	5068,00 mq	8,75 €/mq	€ 44.345,00	100,00%	€ 44.345,00
<b>Bene N° 6</b> - Deposito San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T	101,38 mq	280,00 €/mq	€ 28.386,40	100,00%	€ 28.386,40
				Valore di stima:	€ 72.731,40

Valore di stima: € 72.731,40

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5951,36	€

**Valore finale di stima: € 66.780,04**

Il prezzo unitario di € 8.75 per il terreno è stato ricavato dal prezzo medio di mercato per i terreni agricoli della zona fissato in € 3.50 oltre ad € 5.25 per le sovrastrutture esistenti, di conseguenza per ragioni e semplificazione del calcolo alla parte del terreno priva di sovrastrutture è stato applicato un coefficiente riduttivo.

Diversamente per determinare il prezzo unitario del fabbricato, stante il pessimo stato conservativo dell'immobile si è ritenuto valutarlo secondo il metodo della ricostruzione, in questo modo si sono detratti i costi per la fedele ricostruzione, oggi possibile ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001, dal ricavato secondo la valutazione riportata dall'Agenzia delle Entrate nella sezione riguardante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dal calcolo è scaturito un prezzo unitario di € 280,00 al metro quadrato, che corrisponde, praticamente, all'incidenza suolo di un terreno di mq. 101.38 idoneo a sviluppare la medesima cubatura e destinazione d'uso.

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

eventuali chiarimenti.

Formia, li 20/12/2023

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 2 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 3 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 4 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 5 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa lotto 1 – Sabaudia (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - estratto di mappa lotto 2 – San Felice Circeo (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 8 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 9 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 10 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 11 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 12 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 13 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 14 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 15 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 16 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

- ✓ N° 17 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Lotto 1- Sabaudia (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Elenco subalterni Lotto 1- Sabaudia (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1- Sabaudia fg 49 mapp 183 sub 1 (Aggiornamento al 09/07/2023)
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1- Sabaudia fg 49 mapp 183 sub 2 (Aggiornamento al 09/07/2023)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2- San Felice Circeo fg 18 mapp 296 (Aggiornamento al 09/07/2023)
- ✓ N° 23 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 24 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 25 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 26 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 27 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica - CDU Lotto 1 - Sabaudia (Aggiornamento al 01/09/2023)
- ✓ N° 28 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica - Lotto 2 - San Felice Circeo (Aggiornamento al 28/07/2023)
- ✓ N° 29 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 30 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 31 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 32 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 33 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 34 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 35 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 36 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 37 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

- ✓ N° 38 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
- ✓ N° 39 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 40 \*\*\*\* omissis \*\*\*\*
  
- ✓ N° 41 Altri allegati - certificato ape 5902427000008778 appartamento Sabaudia lotto 1 (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 42 Foto - documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 43 Foto - documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 14/11/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T  
Appartamento posto al piano terra, rialzato di pochi gradini dal piano di campagna, del fabbricato monofamiliare sito lungo la Strada Regionale 148 Pontina, ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica è risultato che il lotto su cui insiste l'abitazione ricade in zona "Verde Rurale" di P.R.G. ed è situata oltre la fascia di rispetto stradale che ricade invece nel "vincolo assoluto" Dalla consultazione del PTPR della Regione Lazio, attualmente l'area non risulta vincolata ai fini paesaggistici e archeologici, inoltre non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico e PAI.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T  
Locale deposito posto al piano terra del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Idem bene n.1
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1  
Locale interrato allo stato grezzo facente parte del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 3, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Idem bene n.1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T  
Terreno di natura agricola per la quasi totalità ricoperta da serre accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica. L'intero appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, per quelle parti che non costeggiano il canale e per un tratto di recinzione in paletti e rete sul fronte stradale, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 184, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica è risultato che il lotto di terreno ricade in zona "Verde Rurale" di P.R.G. fatta eccezione della sola fascia di rispetto stradale che ricade invece nel "vincolo assoluto" Dalla consultazione del PTPR della Regione Lazio, attualmente l'area non risulta vincolata ai fini paesaggistici e archeologici, inoltre non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico e PAI.

**Prezzo base d'asta: € 537.934,12**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T  
Terreno di natura agricola per metà ricoperta da serre, accessibile dalla via Della Molella, strada che collega la strada provinciale Badino tra Terracina-San Felice Circeo con la strada litoranea che conduce a Sabaudia, nella frazione di Molella, servita dalle principali infrastrutture pubbliche. L'appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, fatta eccezione per un tratto realizzato dal proprietario confinante, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 300, Qualità Serra L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Felice Circeo in data 28/07/2023 è risultato che il lotto di terreno ricade in zona "Agricola" destinata esclusivamente alle attività connesse alla coltivazione dei fondi (art. 22 NTA). Dalla consultazione del PTPR della Regione Lazio, attualmente l'area non risulta vincolata ai fini paesaggistici e archeologici, inoltre non risulta essere soggetta al vincolo idrogeologico e PAI.
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T  
Locale deposito in condizioni precarie e di semi abbandono ubicato su terreno con accesso dalla via della Molella nei pressi della frazione di Molella, zona provvista delle principali infrastrutture cittadine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 296, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Idem bene n.5

**Prezzo base d'asta: € 66.780,04**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 537.934,12**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	156,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Riguardo lo stato conservativo dell'immobile si ritiene di soffermarsi sulle caratteristiche della sua struttura che è di tipo in cemento armato realizzata con sistemi antisismici essendo stata costruita dopo la classificazione di sismicità avvenuta nel 1983 e dagli elementi di rifinitura che sono tipici ed usuali dell'epoca ma di livello medio-economico ciò nonostante si presenta in buono stato di conservazione e le foto interne ed esterne allegate meglio lo rappresentano.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano terra, rialzato di pochi gradini dal piano di campagna, del fabbricato monofamiliare sito lungo la Strada Regionale 148 Pontina, ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esstraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare i cui nominativi sono indicati nello stato di famiglia allegato.		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	66,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Riguardo lo stato conservativo dell'immobile, anch'esso come il bene n.1 è caratterizzato da una struttura in cemento armato realizzata con sistemi antisismici e dagli elementi di rifinitura che sono tipici ed usuali dell'epoca ma di livello medio-economico; non si ravvisano fenomeni di degrado e di non curanza.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito posto al piano terra del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona esstraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	idem bene n.1		

<b>Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n. 6125, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 183, Sub. 3, Categoria F3	<b>Superficie</b>	64,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Riguardo lo stato conservativo dell'immobile, anch'esso come il bene n.1 e n.2 è caratterizzato da una struttura in cemento armato realizzata con sistemi antisismici ma trattandosi di un locale non ancora ultimato in tutti i suoi elementi costruttivi non si ravvisano fenomeni di degrado.		
<b>Descrizione:</b>	Locale interrato allo stato grezzo facente parte del fabbricato accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona extraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il locale interrato benchè ancora allo stato grezzo, accessibile anche dall'interno dell'appartamento risulta nella disponibilità dell'esecutato e dei componenti del suo nucleo familiare.		

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sabaudia (LT) - Strada Regionale 148 Pontina n.6125, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 107, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 182, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 184, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	36167,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattandosi di un terreno coltivato ad ortaggi in parte in serra ed in parte in campo aperto, tuttora in continua produzione, si ritiene essere costantemente mantenuto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno di natura agricola per la quasi totalità ricoperta da serre accessibile dalla S.R. 148 Pontina ai confini del Parco Nazionale del Circeo, in zona extraurbana, sprovvista delle principali infrastrutture pubbliche quali la rete idrica, la condotta fognaria, la linea gas, i marciapiedi e l'illuminazione pubblica. L'intero appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, per quelle parti che non costeggiano il canale e per un tratto di recinzione in paletti e rete sul fronte stradale, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno che forma il complesso agricolo risulta nella disponibilità dell'esecutato e dei componenti del suo nucleo familiare che lo lavorano ad ortaggi sia in campo aperto che in serra.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.780,04**

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n.108, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 300, Qualità Serra	<b>Superficie</b>	5068,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattandosi di un terreno coltivato ad ortaggi in parte in serra ed in parte in campo aperto, tuttora in continua produzione, si ritiene essere costantemente mantenuto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno di natura agricola per metà ricoperta da serre, accessibile dalla via Della Molella, strada che collega la strada provinciale Badino tra Terracina-San Felice Circeo con la strada litoranea che conduce a Sabaudia, nella frazione di Molella, servita della principali infrastrutture pubbliche. L'appezzamento di terreno risulta privo della recinzione e, fatta eccezione per un tratto realizzato dal proprietario confinante, il confine è determinato solo dal percorso dei mezzi agricoli che ne hanno costipato il suolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno che forma il complesso agricolo risulta nella disponibilità dell'esecutato quale imprenditore agricolo che lo lavora ad ortaggi sia in campo aperto che in serra.		

<b>Bene N° 6 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Felice Circeo (LT) - Via Della Molella n. 108, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 296, Categoria C2	<b>Superficie</b>	101,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dalla visita ispettiva si è constatato che il locale, originariamente destinato a porcile-pollaio, riversa in uno stato conservativo di degrato, si ritiene essere poco utilizzato anche nella sua destinazione di deposito e dal momento che l'epoca di costruzione risale al 1962, una possibile ristrutturazione avrebbe costi molto elevati pertanto nella valutazione che seguirà si terrà conto della sola volumetria recuperabile a livelli urbanistici.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito in condizioni precarie e di semi abbandono ubicato su terreno con accesso dalla via della Molella nei pressi della frazione di Molella, zona provvista delle principali infrastrutture cittadine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il locale risulta nella disponibilità dell'esecutato e utilizzato come deposito di materiale vario nelle poche parti non completamente degradate.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**  
Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**  
Iscritto a Latina il 04/12/2020

Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

## **BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N. 6125, PIANO S1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 28/05/2015

Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580

Importo: € 900.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 900.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 25569

N° raccolta: 14718

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 26/07/2016

Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 22/07/2016

N° repertorio: 27049

N° raccolta: 15900

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/11/2022

Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**

Iscritto a Latina il 04/12/2020

Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA N.6125, PIANO T**

---

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 28/05/2015

Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580

Importo: € 900.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 900.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 25569

N° raccolta: 14718

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 26/07/2016

Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 22/07/2016

N° repertorio: 27049

N° raccolta: 15900

## **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/11/2022

Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**

Iscritto a Latina il 04/12/2020

Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N.108, PIANO T**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 28/05/2015

Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580

Importo: € 900.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 900.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 25569

N° raccolta: 14718

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 26/07/2016

Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.000,00

Rogante: notaio Fuccillo Antonio

Data: 22/07/2016

N° repertorio: 27049

N° raccolta: 15900

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/11/2022

Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**

Iscritto a Latina il 04/12/2020  
Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103

### **BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA DELLA MOLELLA N. 108, PIANO T**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 28/05/2015  
Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1580  
Importo: € 900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 25569  
N° raccolta: 14718

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Latina il 26/07/2016  
Reg. gen. 16059 - Reg. part. 2684  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: notaio Fuccillo Antonio  
Data: 22/07/2016  
N° repertorio: 27049  
N° raccolta: 15900

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/11/2022  
Reg. gen. 30581 - Reg. part. 22789

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Surrogazione parziale**

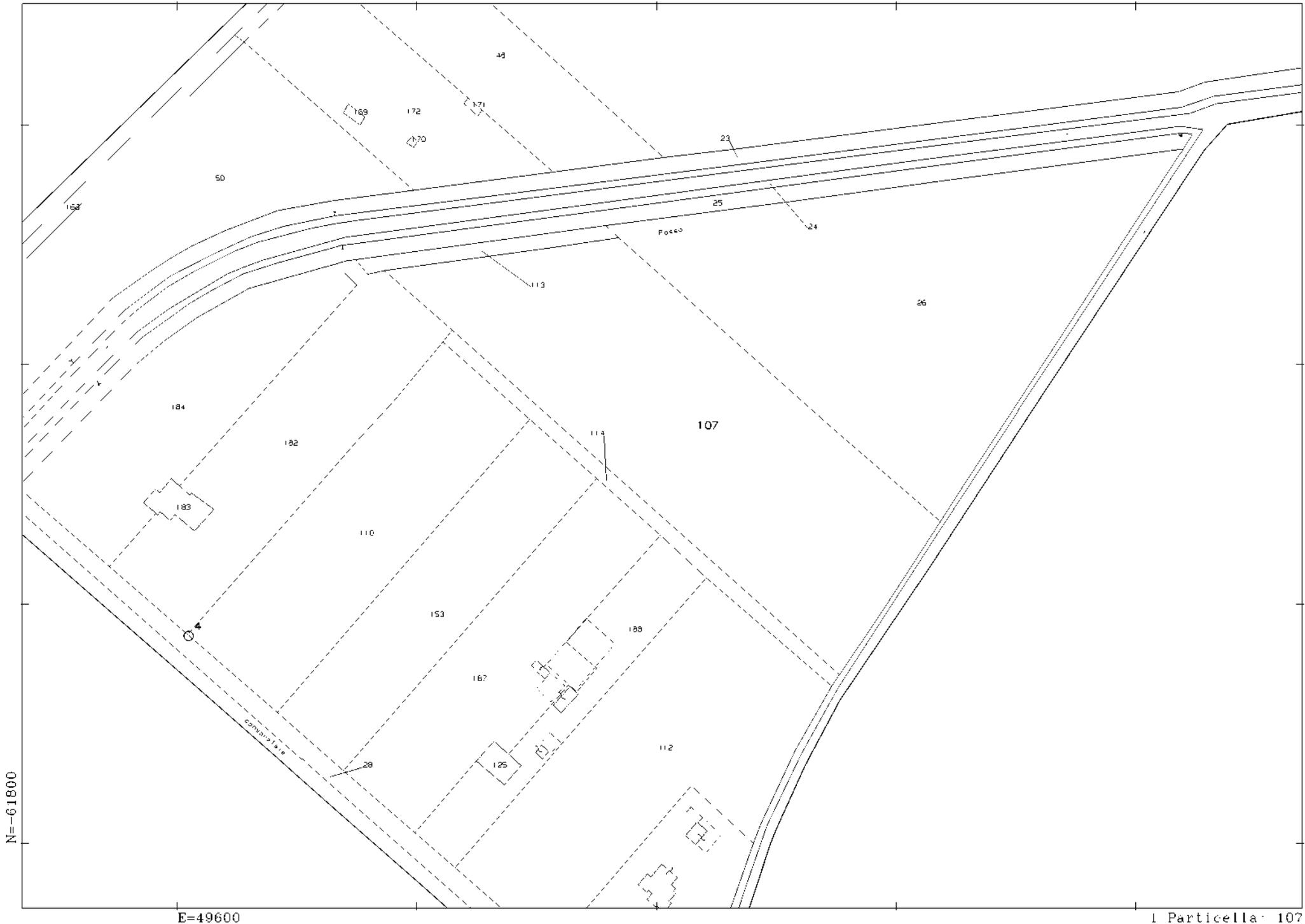
Iscritto a Latina il 04/12/2020

Reg. gen. 25844 - Reg. part. 4572

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La formalità consiste nella riduzione della somma dovuta da € 900 000,00 ad € 440 548,61 per effetto del pagamento della fidejussione nei limiti del 50% della perdita subita dalla Banca avvenuto con atto di surroga in garanzia ipotecaria del 18/11/2020 a rogito del notaio Margherita Millozza in Roma rep. 29591 racc. 15103



N=-61800

E=49600

1 Particella: 107

Comune: (LT) SABAUDIA  
Foglio: 49  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T65764/2023  
8-Lug-2023 23:26:10



N=-72300

E=51700

1 Particella: 300

Comune: (LT) SAN FELICE CIRCEO Scala originale: 1:2000

8-Lug-2023 23:27:32

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

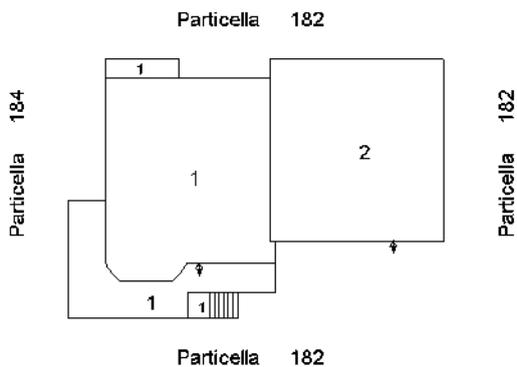
Protocollo pratica T65766/2023

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

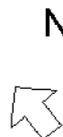
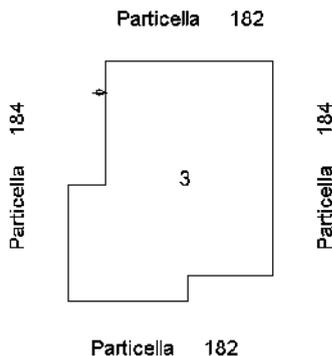
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Rapone Luciano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Latina	N. 1068

Comune di Sabaudia	Protocollo n. LT0314223 del 21/10/2010
Sezione: Foglio: 49 Particella: 183	Tipo Mappale n. 292811 del 04/10/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

**PIANO TERRA**



**PIANO SEMINTERRATO**



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SABAUDIA	Sezione	Foglio 49	Particella 183	Tipo mappale 292811	del: 04/10/2010
--------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

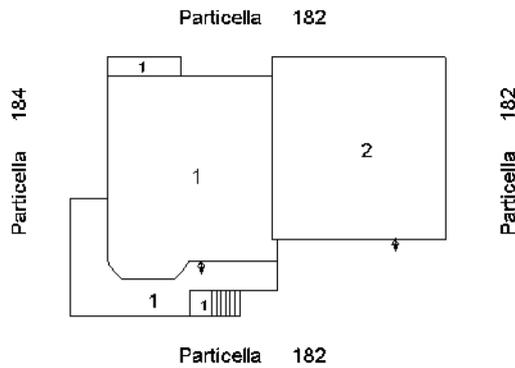
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	strada statale 148	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	strada statale 148	SNC	T			MAGAZZINO
3	STRADA STATALE 148	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

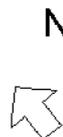
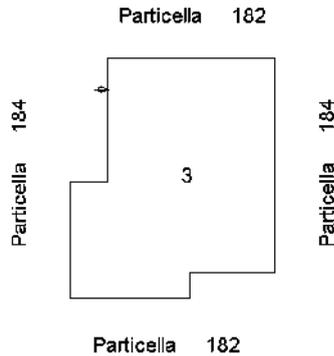
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Rapone Luciano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Latina	N. 1068

Comune di Sabaudia	Protocollo n. LT0314223 del 21/10/2010
Sezione: Foglio: 49 Particella: 183	Tipo Mappale n. 292811 del 04/10/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

**PIANO TERRA**



**PIANO SEMINTERRATO**



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SABAUDIA	Sezione	Foglio 49	Particella 183	Tipo mappale 292811	del: 04/10/2010
--------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	strada statale 148	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	strada statale 148	SNC	T			MAGAZZINO
3	STRADA STATALE 148	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

Dichiarazione protocollo n. LT0314223 del 21/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sabaudia

Strada Statale 148

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 49  
Particella: 183  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Rapone Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Latina

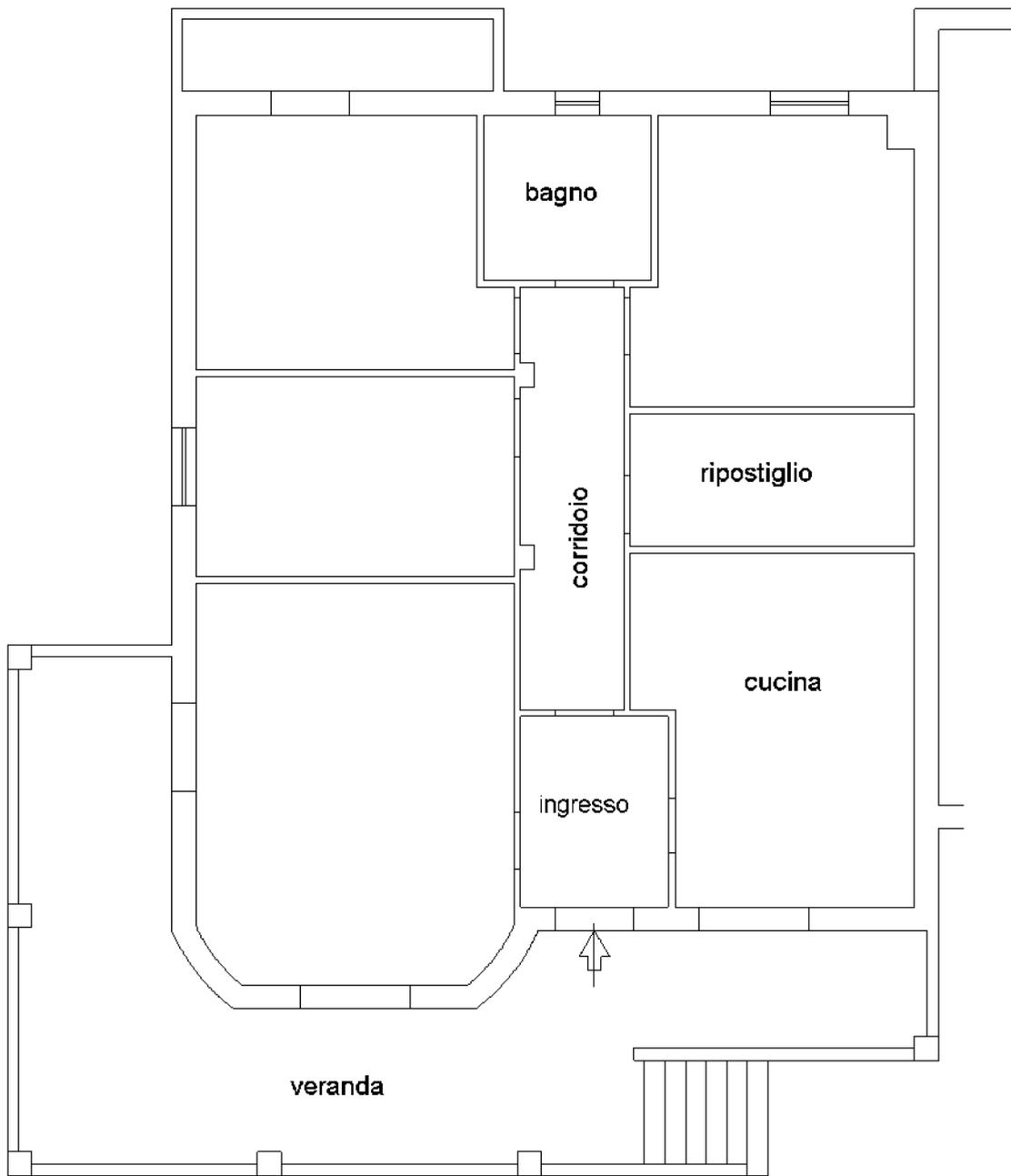
N. 1068

Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANO TERRA

H = mt. 2,95



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2023 - Comune di SABAUDIA(H647) - < Foglio 49 - Particella 183 - Subalterno 1 >  
STRADA REGIONALE 148 PONTINA n. 6125 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

Dichiarazione protocollo n. LT0314223 del 21/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sabaudia

Strada Statale 148

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 49  
Particella: 183  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Rapone Luciano  
Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Latina

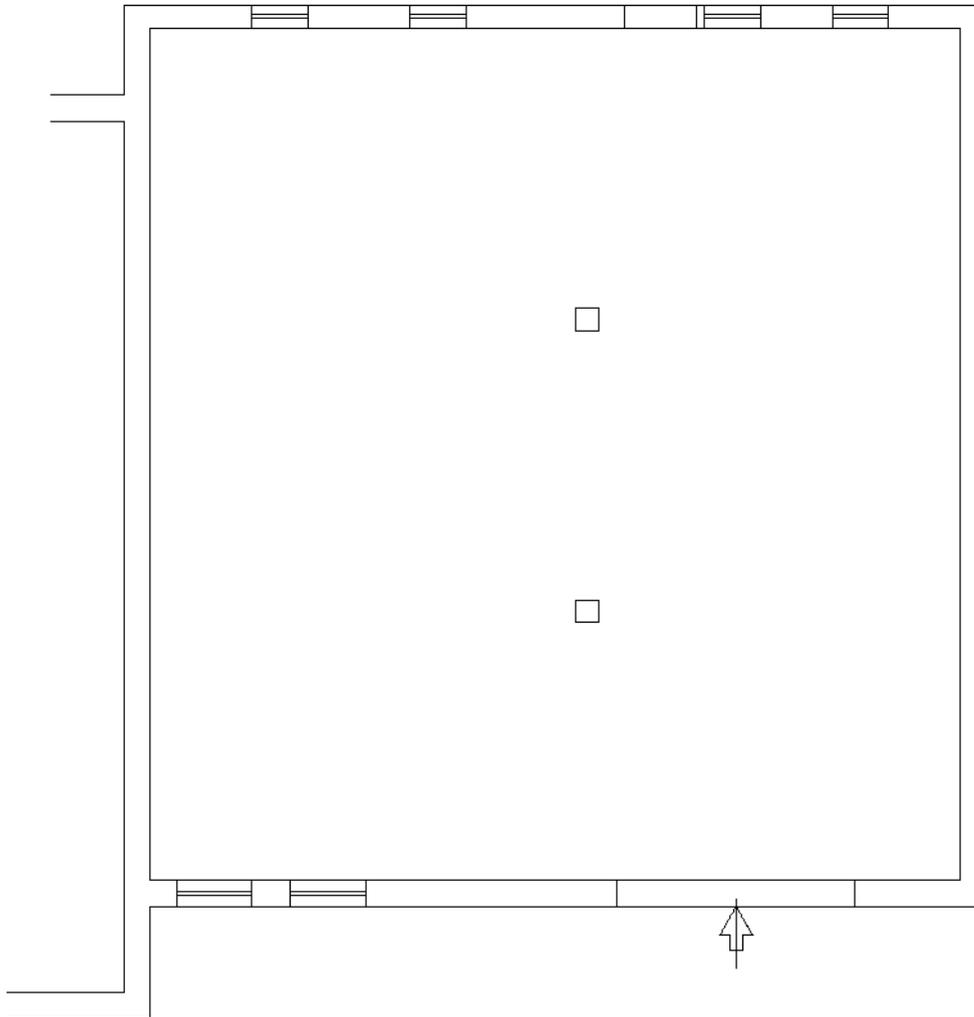
N. 1068

Scheda n. 1

Scala 1:100

# PIANO TERRA

H = mt. 3,90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2023 - Comune di SABAUDIA(H647) - < Foglio 49 - Particella 183 - Subalterno 2 >  
STRADA REGIONALE 148 PONTINA n. 6125 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Latina**

Dichiarazione protocollo n. 000188572 del 06/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Felice Circeo

Via Molella

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 296

Subalterno:

Compilata da:

Cicconi Roberto

Iscritto all'albo:

Architetti

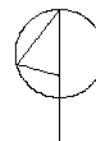
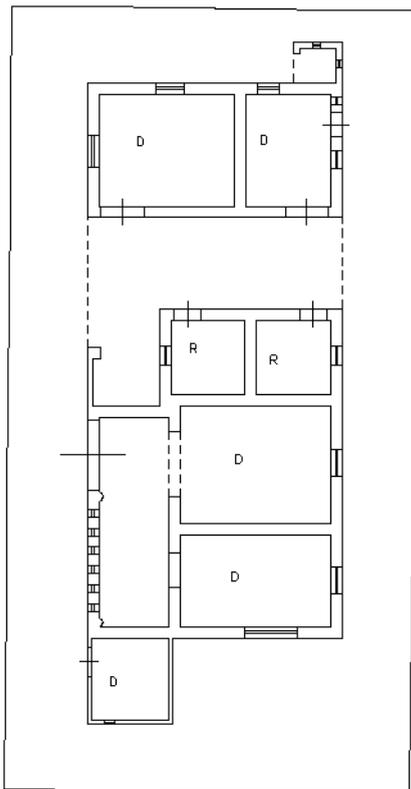
Prov. Latina

N. 315

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
Hm = 2,70



Ultima planimetria in atti



Comune di Sabaudia

N. 0034347 01/09/2023



CITTÀ DI SABAUDIA  
PROVINCIA DI LATINA  
AREA VASTA TECNICA  
SETTORE X

Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL CAPO SETTORE

**Vista** la Determinazione n° 443 del 13/03/2023 del Dirigente Area Vasta Tecnica con la quale il sottoscritto Arch. Carlo Gurgone è stato nominato Responsabile di Posizione Organizzativa (PO) del Settore X – Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione;

**Ritenuta** nel merito la propria competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

**Vista** la richiesta del Geom. Cassibba Giovanni, nato a Tripoli (Libia) il 18/07/1956, residente a Formia (LT) Via Gianola Tr. Celletti n° 1, in qualità CTU nominato dal Tribunale di Latina, procedura esecutiva R.G.E. n° 242/2022, acquisita agli atti in data 20/07/2023 Prot. n° 0028656;

**Visto** il pagamento di € 100,00 (centoeuro/00) per rilascio certificato del 10/07/2023 effettuato presso l'ufficio postale 96/126 identificato VCYL287 - DEM 230710-142926-93838997, intestato alla Tesoreria del Comune di Sabaudia;

**Visto** il Verbale di D.G.C. n° 16 del 28/01/2022 con il quale è stato approvato il PTPC 2022-2024 e verificata l'assenza di conflitti di interesse da parte dei sottoscrittori e del destinatario del presente atto ex art. 6 bis L. 241/90;

**Visto** l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;

**Visti** gli atti d'Ufficio, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche e degli strumenti sovraordinati;

**Per i terreni distinti al Catasto di questo Comune al Foglio 49 Particelle 26, 107, 182, 183 e 184 certifica quanto segue:**

#### **1) Strumento Urbanistico:**

- **P.R.G.:** D.G.R.L. n° 3729 del 02/08/1977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 21/11/1989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte – presa d'atto";

#### **2) Destinazione Urbanistica:**

##### Particelle 182 e 184:

- **Parte / Zona Zona "Verde Rurale"** - art. 17 N.T.A. come modificato dalla variante normativa di cui alla D.C.C. n°79 del 21/04/1989, approvata con D.G.R. n°70 del 13/01/1994 (Riferimento testo coordinato D.G.C. n°169 del 25/02/1994 allegata);
- **Parte / Zona "Vincolo Assoluto"** - art. 23 N.T.A. (allegato);

##### Particelle 26, 107 e 183:

- **Zona "Verde Rurale"** - art. 17 N.T.A. come modificato dalla variante normativa di cui alla D.C.C. n°79 del 21/04/1989, approvata con D.G.R. n°70 del 13/01/1994 (Riferimento testo coordinato D.G.C. n°169 del 25/02/1994 allegata);

*Per quanto riguarda la zona "Verde Rurale", si attesta che a partire dal 01/07/2002 sono entrate in vigore le disposizioni di cui alla L.R. n° 38/99 (Titolo IV, Capo II – Edificazione in Zona Agricola) e successive modifiche ed integrazioni.*

#### **3) Vincoli insistenti sulle aree:**

- a) **Vincolo fascia di rispetto stradale** di cui al D.M. 01/04/1968 n° 1404 e D.Lgs. 30/04/1992 n°285 e ss.mm.ii e suo Regolamento di Attuazione (per le porzioni delle particelle 182 e 184 interessate dalla fascia di rispetto della pubblica viabilità);



CITTÀ DI SABAUDIA  
PROVINCIA DI LATINA

AREA VASTA TECNICA  
SETTORE X

Urbanistica, Condono, Antiabusivismo e Pianificazione



b) **Vincolo fascia di rispetto elettrodotto Gruppo TERNA Rete Italia**, Rif. nota del 18/10/2022 Prot. n° P20220091160 acquisita in atti in data 18/10/2022 Prot. n° 42630 – **Elettrodotto 150kV Pontina ZI – Colonia Elena cod. 23499B1** per la porzione della **P.IIa 26 interessate dalla fascia di rispetto (DPA circa 17 metri per lato dall'asse linea)**;

Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 1/1986 del 03/01/1986, introdotto dalla L.R.14 dell'11/08/2021 (BURL n° 79 del 12/08/2021) si certifica che:

**Vista** la Sentenza n°1 dell'11/01/2001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/01/2003 della seconda Sezione Civile della Suprema Corte di Cassazione, con la quale sono stati dichiarati estinti tutti gli Usi Civici esistenti sul territorio del Comune di Sabaudia;

**Visto** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T00014 del 22/01/2015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03/02/2015) - vedi allegato - trasmesso con nota prot. 50349 GR/04/19 del 30/01/2015 ed acquisito agli atti il 19/02/2015, prot. 3961, avente ad oggetto "Usi Civici – Comune di Sabaudia (Latina) – Chiusura delle operazioni demaniali", che dichiara, "in applicazione della vigente legislazione sul riordinamento degli usi civici, l'inesistenza di ulteriori operazioni da compiersi nel territorio comunale di Sabaudia e conseguentemente chiuse le operazioni demaniali in tale territorio, per inesistenza di beni o diritti d'uso civico, in quanto gli stessi dichiarati estinti con sentenza della Suprema Corte di Cassazione n°896/2003";

Visti gli atti d'Ufficio;

- per tutti i terreni che costituiscono il territorio del Comune di Sabaudia sono dichiarati estinti gli Usi Civici, ivi compresi i terreni identificati catastalmente al Foglio 49 Particelle 26, 107, 182, 183 e 184 di cui alla presente richiesta.

*Il presente atto attesta esclusivamente la destinazione urbanistica delle aree in esame e pertanto non costituisce titolo di riconoscimento della proprietà, di possesso o di vantato godimento della medesima; non tiene conto altresì dell'eventuale precedente utilizzo e/o asservimento delle aree per fini costruttivi e della presenza di eventuali immobili già edificati con regolare titolo edilizio o realizzati abusivamente sulle aree di che trattasi.*

*Il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio e cessa di avere efficacia con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modifichino la destinazione del terreno sopra individuato.*

*Ai sensi dell'art. 15 della Legge n°183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.*

**Si rilascia in bollo a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti.**

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Francesco Deserti



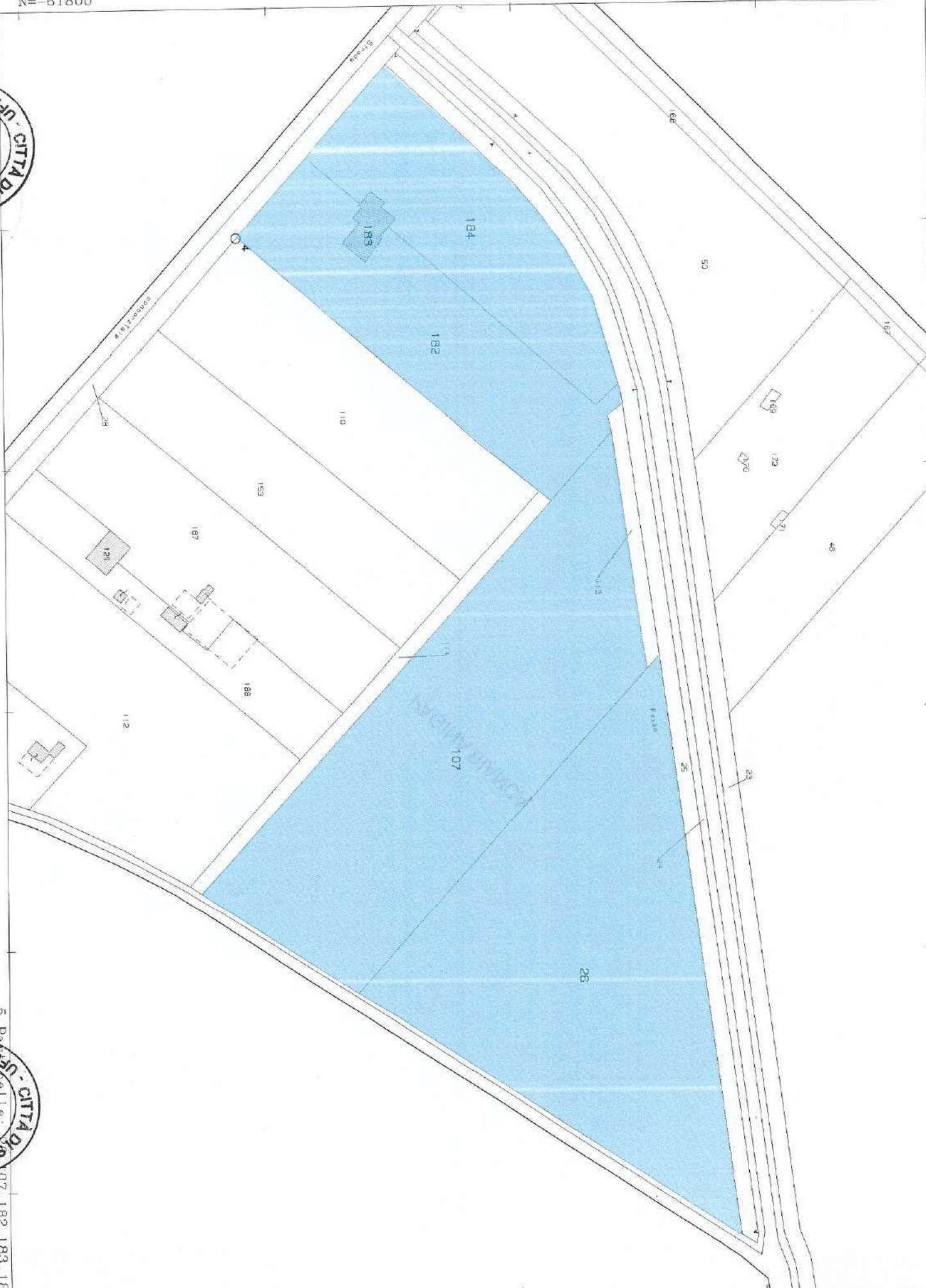
Il Capo Settore  
Arch. Carlo Gurgone



N=61800



E=49600



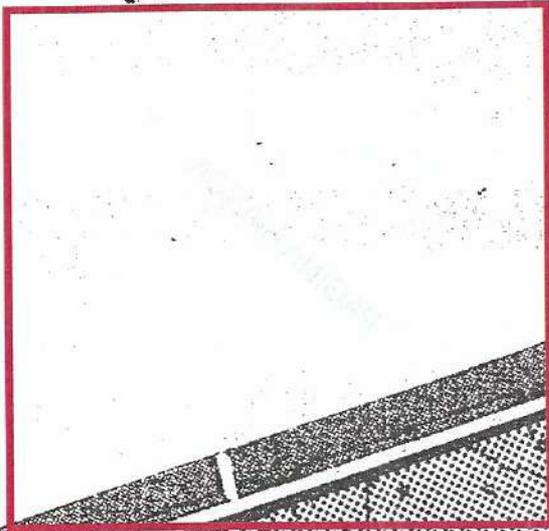
5 Pa. Cell. 107, 182, 183, 184



Comune: (LT) SABAUDIA  
Foglio: 49

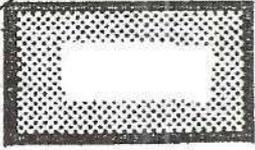
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Lug-2023 12:25:39  
Protocollo pratica T148846/2023

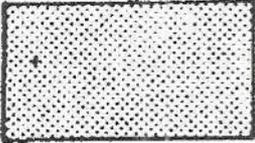


# verde

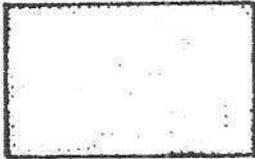
CITTA' DI



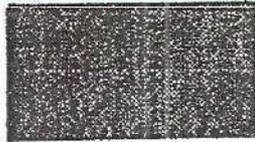
parco nazionale del Circeo  
e sua estensione di progetto



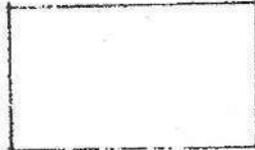
parco pubblico



parco privato vincolato

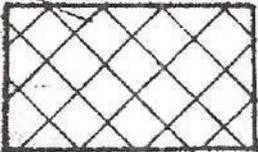


zona di vincolo assoluto



zona rurale

# zona industriale



zone industriali

CITTA' DI



arenile



... di metri cubi di ... della zona ...  
 ... ad ...  
 ... le fasce ... e ... per una profondità di ...  
 ... della ... ad ... di quelle ... dal ...  
 ... esistenti:

Art. 22 - ZONA VERDE PRIVATO VINCOLATO

In detta zona sono consentite opere di restauro e risanamento e ripristino degli edifici esistenti indipendentemente dalla loro attuale consistenza volumetrica: Nel caso che le aree libere ad essi asservite superano la superficie di mq: 1.000, è consentito, nella parte eccedente, un indice di utilizzazione fondiaria non superiore alla 0,03 mc/mq: così come analogo indice è consentito sui lotti liberi e su quelli che dovessero rendersi tali a seguito della demolizione degli attuali manufatti: Nella zona di verde privato ricadente lungo la fascia costiera o sui laghi, oppure nei versanti vallivi o golenali, sono consentite le stesse opere innanzi indicate, ma in esse, nella parte eccedente i mq: 1.000, di asservimento alle costruzioni esistenti, nei lotti liberi ed in quelli che dovessero rendersi liberi per eventuali demolizioni, la utilizzazione fondiaria è ridotta allà 0,01 mc/mq:.

Art. 23 - ZONA VINCOLO ASSOLUTO

Le zone di rispetto archeologico, quelle di rispetto della viabilità principale, le zone cimixeriali, le zone di protezione delle falde idriche ecc: sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità, cioè in esse è vietato categoricamente ogni tipo di costruzione tranne le opere di restauro,



ristrutturazione, risanamento e ristrutturazione delle costruzioni  
già esistenti, interventi nella zona pianeggiante a vincolo di vi-  
spetto delle strade è vietato ogni accesso da fondi limitrofi  
e da strade secondarie all'interno di quelle indicate nel  
P.R.G. e nei piani particolareggiati:



~~Art. 24 - ZONA FORESTALE~~

~~Detta zona è soggetta al vincolo paesaggistico a norma delle  
leggi vigenti sulla protezione delle bellezze naturali.~~





# COMUNE DI SABAUDIA

ORIGINALE

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel. (0773) 55001  
Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

ATTO N. 169 DEL 25.02.1994

OGGETTO: N.T.A. in zona rurale - Testo integrato con le osservazioni accolte e con la approvazione regionale.

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno venticinque del mese di febbraio alle ore 17.50 nel Palazzo Comunale di Sabaudia.

Si e' riunita la Giunta Municipale nelle persone dei signori:

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 1) Mario Tieghi     | Sindaco Presidente |
| 2) Vincenzo Niccoli | Assessore          |
| 3) Nello Ialongo    | Assessore          |
| 4) Erasmo Lambiasi  | Assessore          |
| 5) Anna Romano      | Assessore          |
| 6) Alberto CHIARATO | Assessore          |

Assiste alla seduta, il Segretario generale del Comune

Sig. Francesco Colacicco.



# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel.(0773) 55001  
Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593

## LA GIUNTA

VISTA la deliberazione consiliare n°79 del 21.04.1989 con la quale è stata adottata variante alle N.T.A. del PRG relativamente all'art.17 (Zona Rurale);

VISTA la deliberazione consiliare n°11 del 31.01.1990 con la quale si è controdedotto alle osservazioni pervenute;

VISTA la deliberazione consiliare n°02 del 17.02.1993 con la quale si è dato riscontro alla nota dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n.70 del 13.01.94 con la quale è stata definitivamente approvata la variante proposta, apportando alla medesima delle modifiche;

RITENUTO necessario di procedere alla stesura di un testo della normativa integrato dalle varie modifiche avvenute;

ATTESO che a tal proposito l'Ufficio tecnico ha elaborato la suddetta integrazione;

VISTA la legge 8.06.1990 n.142;

VISTO il vigente Statuto;

ACQUISITO il parere favorevole del responsabile dei settori tecnici, atteso che nel caso non necessita il parere del responsabile del settore finanziario;

PRESO ATTO del parere favorevole del Segretario generale in ordine alla legittimità della medesima proposta;

CON VOTO unanime,

## DELIBERA

- A) di prendere atto del testo sottoriportato integrato della normativa di P.R.G. in zona rurale così come elaborato dall'U.T.C. e che risulta dalla "combinazione" delle norme approvate con i provvedimenti in narrativa:

"In detta zona è consentita esclusivamente la costruzione di edifici necessari e pertinenti la conduzione del fondo rustico e cioè: case poderali o rurali, stalle, fienili, granai, depositi agricoli, ambienti per la trasformazione e



# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel. (0773) 55001  
Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593



commercializzazione dei prodotti dello stesso fondo o simili, con esclusione di qualunque altra attrezzatura a carattere industriale o artigianale.

Le suddette costruzioni devono essere progettate nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- 1) Il lotto minimo con il quale è consentito l'intervento edilizio è pari a 40.000 mq. con l'indice di fabbricabilità pari a mc/mq 0,015 per le residenze e mc/mq 0,015 per le attrezzature agricole.

L'area di proprietà, (minimo 40.000 mq. indipendentemente dalla cubatura da realizzare), costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione, con l'atto d'obbligo registrato e trascritto deve essere continua e compatta salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali o consorziali, a fossi o canalette consorziali.

- 2) Per gli imprenditori agricoli a titolo principale (qualifica da dimostrare con certificato rilasciato dall'Assessorato Regionale Agricoltura di Latina) il lotto minimo è di mq. 20.000 e l'indice di fabbricabilità è pari a 0,03 mc/mq. per le residenze e 0,07 mc/mq. per le attrezzature agricole. Possono essere realizzate residenze plurifamiliari purché rispondenti al fabbisogno del titolare e dei suoi diretti discendenti.

I magazzini ed annessi agricoli non possono essere ubicati sopra il piano abitazione.

L'area di proprietà, (minimo 20.000 mq. indipendentemente dalla cubatura da realizzare) costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione, con atto d'obbligo registrato e trascritto deve essere continua e compatta salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e consorziali, a fossi o canalette consorziali.

Nel caso che il richiedente sia un imprenditore agricolo in quiescenza, seppure in presenza di eventuale mancato riconoscimento della qualifica a titolo principale, da parte del settore decentrato Agricoltura di Latina, si può riconoscere al medesimo soggetto l'applicazione del lotto minimo di 2 ettari previa acquisizione del parere favorevole della Commissione Consiliare per l'agricoltura che dovrà accertare se i richiedenti continuano a coltivare i loro fondi e se hanno la necessità di edificare una nuova abitazione.

Gli atti d'obbligo con i quali vengono asservite l'area devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono





# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel.(0773) 55001

Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593

asservite, fatto salvo i casi di trasferimento per successione, con donazione o divisione in linea diretta.

- 3) Il lotto minimo non è richiesto nei seguenti casi:
- a) Per la costruzione di manufatti prefabbricati smontabili delle dimensioni massime di mt.15 lordi e l'altezza massima di mt.2,20 in gronda, purchè richiesti da operatori agricoli, per i suddetti manufatti deve essere assunto mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, impegno di demolizione qualora viene a cessare l'attività che ne ha consentito l'autorizzazione. In ogni caso occorre il lotto minimo di un ettaro.
  - b) Nei casi in cui con precedenti costruzioni non si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile con l'indice di 0,03 mc/mq. per residenza e 0,07 per annessi agricoli. L'area interessata al completamento nei limiti degli indici di edificabilità suddetti è esclusivamente quella posseduta al momento dell'adozione della presente deliberazione (n.79 del 21.04.1989).
  - c) Nelle costruzioni di schermature per serre (Serre) che, pur non costituendo cubatura, dovranno rispettare un distacco minimo dai confini non inferiore a ml.3 e comunque non inferiore all'altezza delle serre in gronda e dagli edifici residenziali di ml.15.
- 4) Nelle vicinanze degli incroci dovranno essere rispettate le norme delle vigenti disposizioni legislative.
- 5) E' consentita la demolizione e la ricostruzione di fabbricati esistenti purchè non si tratti di patrimonio edilizio di particolare valenza storica per tipologie, epoca, uso o carattere costruttivi.
- Le costruzioni dovranno distare dal confine di proprietà non meno di ml.10, avere un'altezza massima di ml.7,50 in gronda un distacco tra residenza ed annessi agricoli non inferiore a ml.15 senza distanze minime tra attrezzature agricole.
- Le abitazioni devono avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq.75, salvo comprovati motivi tecnici, che saranno accertati dalla Commissione Edilizia Comunale, le costruzioni devono essere ubicate entro la fascia di ml.50 conteggiati dal limite della fascia di rispetto della viabilità.
- 7) Sono altresì consentite in zona agricola costruzioni pubbliche o di pubblico interesse quali opere igieniche, idriche, linee elettriche, telefoniche e simili con relativi manufatti.



# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel.(0773) 55001  
Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593

8) E' accoglibile la perimetrazione indicata sulla planimetria catastale allegata alla delibera consiliare n.2/93, proposta per l'intervento edilizio da parte del Consorzio Agrario Provinciale di Latina in località Borgo Vodice, secondo lo schema di progetto predisposto dallo stesso Consorzio Agrario che prevede una superficie lorda coperta di mq.2139,64 e una altezza massima di mt.5,50. Dovrà inoltre essere previsto un atto d'obbligo registrato e trascritto di asservimento permanente al manufatto dell'intera area di proprietà di specifico vincolo di destinazione d'uso delle opere concesse.

9) Le aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi non possono essere interessate da edificazioni o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n.1766 del 1927.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggette alle presenti norme:

- a) Le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
- b) Le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) Le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agricole comunque nominate;
- d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 16.06.27 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della stessa legge 1766/27;
- e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27."

B) di stabilire che le costruzioni nel rispetto delle suddette norme sono quelle da ritenere necessarie e pertinenti alla conduzione del fondo;



# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel.(0773) 55001

Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593

- C) di far salva la possibilità di intervenire con ulteriori norme di tutela dell'area rurale qualora si riscontrasse che anche la norma così come variata, con deliberazione n. 79/89 e successivi adeguamenti, non ha completato l'intento di tutela.
- D) di dare atto che la presente deliberazione non soggiace al controllo preventivo di legittimità, diversa esecutiva, e mente dell'art.47, secondo comma della legge 8.04.1970 n.147, dopo il decimo giorno dalla relativa pubblicazione all'Albo pretorio, ove resterà affissa per quindici giorni consecutivi.



# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel.(0773) 55001  
Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593



PARERI EX ART.53 DELLA LEGGE 6.8.1990 N.142.

La proposta di deliberazione relativa VARIANTE P.T.A.

DEL P.R.G. ART.17 - ZONA RURALE -

è regolare sotto il profilo tecnico.

Sabaudia, li 9.2.94

Il Responsabile del Servizio

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, anche con riferimento alla disponibilità dei mezzi per il finanziamento della conseguente spesa.

Sabaudia, li

Il Responsabile del Servizio Contabile

Per quanto procede si esprime parere favorevole sulla legittimità della proposta di deliberazione in argomento.

Sabaudia, 05.02.94

Il Segretario Generale





# COMUNE DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

04016 P.zza del Comune - Tel.(0773) 55001  
Cod. Fiscale 80004190593 - Partita IVA 00922650593



Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario generale, su conforme relazione del Messo comunale, certifica che copia del presente verbale è stato affisso all'Albo pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 11 MAR. 1994 come prescritto dall'art.47 - secondo comma - della legge 8 giugno 1990 n 142.

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Segretario generale, su conforme dichiarazione del messo comunale,

## A T T E S T A

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio dal 11 MAR 1994 al 26 MAR. 1994 e che avverso la medesima non sono pervenute durante il periodo di pubblicazione opposizioni od osservazioni.

Sabaudia, li 28 MAR 1994

IL SEGRETARIO GENERALE



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE, CACCIA E PESCA  
Area "Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali"

Carri. De Angelis

Re - copie inf.

D. Arcangelo

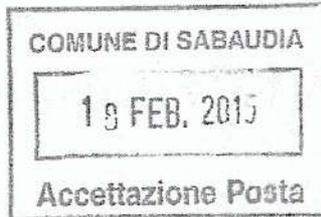
- Ufficio Petrucci

02/04/15

Sp

Prot. 50369 GR/04/19

Roma, 30-01-2015



Al Sindaco del  
Comune di Sabaudia  
Piazza del Comune, 1  
04016 Sabaudia (LT)

OGGETTO: trasmissione D.P.R.L. n. T00014 del 22/01/2015

Si trasmette, per quanto di competenza, una copia conforme del Decreto del Presidente n° T00014 del 22/01/2015 avente ad oggetto: "Usi Civici - Comune di Sabaudia (LT) - Chiusura delle operazioni demaniali".

Con il presente decreto codesto Comune potrà attestare l'inesistenza dei diritti civici nel rilascio dei certificati di destinazione urbanistica nonché nell'ambito dei procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione territoriale, qualora richiesti.

OC

Il Responsabile del Procedimento

Geom. *Guerrino Randolfi*

Il Dirigente dell'Area

Dott. *Massimo M Madonia*



STRUTTURE AMMINISTRATIVE GIUNTA REGIONE LAZIO

Direzione Regionale AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE, CACCIA E PESCA

# Decreto del Presidente

N. 1000/14 del 22 GEN. 2015

Proposta n. 22021 del 17/12/2014

**Oggetto:**

Usi Civici - Comune di Sabaudia (Latina) - Chiusura delle operazioni demaniali.



Estensore

Responsabile del Procedimento

Il Dirigente d'Area

RANDOLFI GUERRINO

RANDOLFI GUERRINO

M.M. MADONIA

Il Direttore Regionale

R. OTTAVIANI

L' Assessore

RICCI SONIA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DI 1. PAGINE 3. INCLUSA LA PRESENTE



*Geom. Guerrino Randolfi*

# *Al Presidente della Regione Lazio*

DECRETO N. 1000/14/2015

OGGETTO: Usi Civici – Comune di Sabaudia (Latina) – Chiusura delle operazioni demaniali.

## **IL PRESIDENTE DELLA REGIONE LAZIO**

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Agricoltura, Caccia e Pesca;

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la L.R. 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modifiche, concernente "Disciplina del Sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

VISTO il Regolamento 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale" e s.m.i.;

VISTA la L. 16/06/1927, n. 1766;

VISTO il R.D. 26/02/1928, n. 332;

VISTO il D.P.R. 24/07/1977, n. 616;

VISTO il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, art. 26 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

PREMESSO che:

- con R.D.L. n°1071 del 4 agosto 1933, convertito in legge il 29/01/1934, è stato costituito il Comune di Sabaudia con i territori distaccati dai Comuni di Cisterna di Roma, Terracina, Sezze, San Felice Circeo;
- su incarico del Commissario agli usi civici del Lazio, il geom. De Luca, con propria relazione del 14 aprile 1955, elaborava un progetto di sistemazione di terre situate in località "Ponte" e "Tumuleti di Paola";
- a seguito di tale deposito si instaurava un contenzioso inerente la "qualitas soli" di dette terre, originariamente appartenenti all'ex Feudo di San Felice Circeo e distaccate dal territorio del Comune di Terracina;
- tale giudizio si concludeva con sentenza commissariale del 22 giugno 1961, con la quale veniva riconosciuta la natura demaniale dei terreni;
- contro tale decisione fu posto reclamo alla Corte d'Appello di Roma, sia dai privati presunti occupatori, sia dal Comune di Sabaudia, procedimento che ha trovato conclusione solo in data 11 gennaio 2001, con il riconoscimento della natura allodiale dei terreni;

ATTESO che la sentenza n°1 dell'11 gennaio 2001 della Corte d'Appello di Roma, è stata confermata con sentenza n° 896/2003 dalla Suprema Corte di Cassazione la quale ha dichiarato estinti tutti gli usi civici esistenti sul territorio del Comune di Sabaudia, per effetto dell'esecutività dell'art. 7 del R.D.L. n°1071/1933, istitutivo del Comune medesimo;

PRESO ATTO che anche in forza di successivi contenziosi instauratisi presso il Commissario agli usi civici del Lazio, si è definitivamente dichiarata l'inesistenza degli usi civici su tutto il territorio di Sabaudia, in conseguenza della succitata sentenza della Suprema Corte n° 896/2003;

RITENUTO che in tal modo è preclusa ogni diversa decisione in merito;

# Il Presidente della Regione Lazio

segue decreto n. 1000/14 del 22 GEN. 2015

CONSIDERATO, pertanto, che non vi sono operazioni da compiersi ai sensi di legge;

## DECRETA

In conformità con le premesse che qui si intendono integralmente richiamate,

Di dichiarare, in applicazione della vigente legislazione sul riordinamento degli usi civici, l'inesistenza di ulteriori operazioni da compiersi nel territorio comunale di Sabaudia e conseguentemente chiuse le operazioni demaniali in tale territorio, per inesistenza di beni o diritti d'uso civico, in quanto gli stessi dichiarati estinti con sentenza della Suprema Corte di Cassazione n° 896/2003.

Nel presente provvedimento non ricorrono le condizioni di cui all'art. 26 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

Avverso tale atto potrà essere adita l'Autorità Giudiziaria competente per materia e territorio e nei termini stabiliti dalla Legge, a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, presso il quale il presente atto è inviato.

Il Presidente  
Nicola Zingaretti



Roma, li 22 GEN. 2015



Comune di  
**SAN FELICE CIRCEO**  
PROVINCIA DI LATINA



N. 108/2023

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta del Sig. Cassibba Giovanni prot. n.20160 del 18/07/2023;  
Visto l'art.30 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ess.mm.ii.;  
Visto l'art.27 del vigente R.E.C. approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 26 del 18/05/2020 e n.67 del 22/10/2020, pubblicato in data 04-02-2021 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.11;  
Vista la Legge 20 novembre 2017, n. 168. Norme in materia di domini collettivi;  
Visto il Decreto legislativo n.267 del 18/8/2000 e s. m. i.;  
Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 12/06/2013;  
Vista la Delibera della Giunta Comunale n.58 del 30/03/2019;  
Visto il Decreto Sindacale n.31 del 10/08/2022 relativo alla nomina del Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio;  
Visti gli Atti d'Ufficio;

### SI CERTIFICA

Che secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5736 del 26/11/1979 ed entrato in vigore dal 14/3/1980, il terreno distinto in Catasto di questo Comune al **folio 18 (diciotto) particella 109-296-300**, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**ZONA AGRICOLA -DESTINATA ESCLUSIVAMENTE ALLE ATTIVITÀ CONNESSE ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI - (ART. 22 NTA).**

#### PRESCRIZIONI:

Si definiscono zone agricole tutte le zone "bianche" rinvenibili nella tavola 5 di zonizzazione scala 1:5000 del P.R.G. non contornate né campite con particolari simboli grafici; le zone sono destinate esclusivamente alle attività connesse alla costruzione di fondi agricoli; sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio, cave, campings, ecc; è fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all'attività agricola e alle utilizzazioni legnose, e che presentano caratteristiche di pregio ambientale.

Indice di fabbricazione fondiario pari a mc/mq.0,01 (zerovirgolazerouno) con lotto minimo di Ha (ettari) cinque. Per gli imprenditori agricoli a titolo principale, il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale potrà concedere, a ciascuno dei soggetti interessati, deroga per una sola volta concernente l'aumento dell'indice di fabbricazione fondiario fino alla misura massima di 0,05 mc/mq (zerovirgolazerocinque) di cui 0,03 mc/mq destinato a residenze e 0,02 mc/mq destinato ai volumi accessori connessi alla conduzione del fondo agricolo. Lotto minimo non inferiore ad Ha (ettari) 1 (uno).

L'altezza massima delle costruzioni deve essere di ml.7,50; per i volumi accessori con particolari destinazioni d'uso, quali ad esempio silos, le facoltà di superare tale altezza è demandata alle norme del regolamento edilizio ed al parere della commissione edilizia comunale; il volume massimo edificabile per residenze non può superare i mc. 1000, le costruzioni accessorie dovranno essere realizzate con distacco minimo di ml.10 dalle residenze nel caso di copertura a tetto, siano esse riguardanti le residenze che gli accessori, non può essere superata la pendenza del 30%.

Al fine di evitare l'eccessiva dispersione edilizia si fa obbligo di osservare le seguenti prescrizioni regolamentari:

- a) le costruzioni (residenziali ed accessorie) dovranno essere ubicate lungo i confini del lotto alla distanza di ml.10,00 dal confine medesimo;
- b) nel caso in cui il lotto da edificare sia contiguo anche ad un solo lotto in cui preesistono delle costruzioni, l'ubicazione dei nuovi edifici (residenze ed accessori agricoli) oltre ad osservare l'allineamento di cui al punto a)

deve rispettare l'allineamento con le costruzioni preesistenti del lotto contiguo, da imperniare secondo l'asse baricentrico delle figure geometriche delle superfici coperte e da coprire;

e) qualora sussistono una pluralità di lotti contigui ineditati, il rilascio della concessione edilizia in uno di detto lotto comporta per i rimanenti l'osservanza dei criteri di ubicazione prescritti nei precedenti punti a) e b).

Le zone del Territorio Comunale individuate come "Agricole" dal Vigente P.R.G., sono normate ai sensi della L. R. n.38 del 02/02/1999 e s.m.i.. Pertanto le prescrizioni di cui sopra, sono modificate ed integrate in base alle disposizioni contenute nel Titolo IV Capo II della citata Legge.

Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n.1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 22/05/2009.

Il presente certificato non tiene conto di eventuali immobili già edificati con concessioni edilizie o abusivamente sulle aree di che trattasi.

Esso conserva la validità per un anno dalla data di rilascio.

La presente attestazione viene rilasciata in bollo, ai soli fini dell'art. 30 co. 3 del D.P.R. n. 380/01.

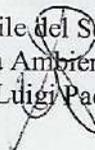
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Dalla Residenza Municipale li 28 LUG. 2023

Istr. Tec. Geom. L. C.



Il Responsabile del Settore Urbanistica,  
Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio  
Ing. Luigi Paolelli



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**

Regione : **Lazio**      Zona climatica : **C**  
 Comune : **Sabaudia (LT)**      Anno di costruzione : **1980**  
 Cod.Istat: **59024**      Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **122.63**  
 Indirizzo : **Strada Regionale 147**      Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 CAP **04016**      Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **543.96**  
 Piano : terra - Interno : **1**      Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**  
 Coord. GIS : **Lat : 41.3013888888889 ; Long : 13.0283333333333**

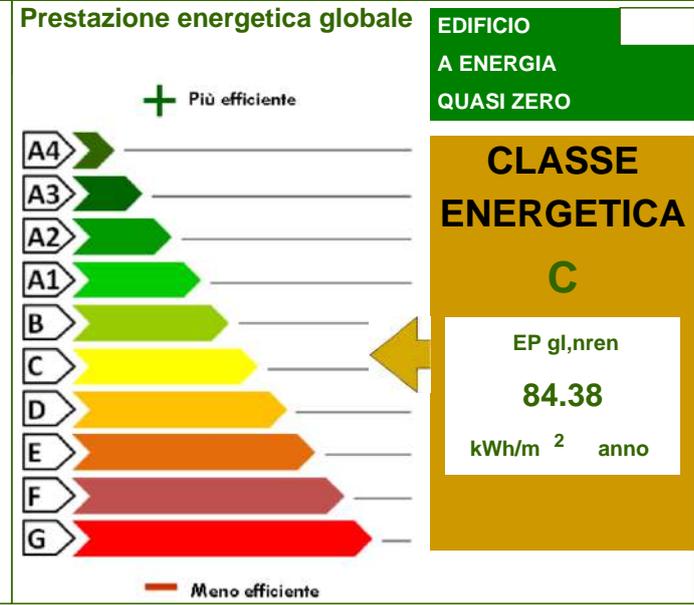
Comune catastale	<b>Sabaudia - H647</b>	Sezione	<b>urbana</b>	Foglio	<b>49</b>	Particella	<b>183</b>
Subalterni	da 1 a 1	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (66.65)**

Se esistenti: **-- (---)**



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	118.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 84.38 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	360.00		
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.45 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 18.42 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	installazione valvole termostatiche	NO	19.0	B ( 76.29 )	A3 33.28 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN1	installazione intonaco esterno termoisolante	NO	31.0	A3 ( 36.19 )	



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	------------	--------------------	---

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	543.96	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	467.00	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.86
EPH,nd	58.3500	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0271	-
YIE	0.1068	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione Invernale	Caldaia a condensazione	2020	000	GPL	96.80	0.82 $\eta_H$	0.38	70.86
Climatizzazione Invernale								
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2020	000	GPL	96.80	0.99 $\eta_W$	0.07	13.51
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

si consiglia l'installazione di una caldaia combinata a condensazione, l'installazione di valvole termostatiche sui termosifoni e la realizzazione di intonaco esterno termoisolante

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Roberto Cicconi
Indirizzo	
E-mail	roberto.cicconi@archiworldpec.it
Telefono	337723192
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti (LT) / 315
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, <b>DICHIARA</b> l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	Immobile sprovvisto di caldaia, si e' quindi proceduto attraverso la sua simulazione. E' auspicabile la sua installazione. * Conformemente con quanto previsto dall'art. 6 comma 5 del D.L. 63/2013 convertito con L.90 del 03/08/2013, la validita? del seguente APE e? di 10 anni, salvo interventi migliorativi. * Per quello che concerne la valutazione dei costi e relativi tempi di ritorno sono fortemente influenzabili dal mercato e possono variare sensibilmente.
-------------------------	---

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 20/01/2020
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005, e' stato redatto dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 28/01/2020



Firma e timbro del tecnico



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 – COMUNE DI SABAUDIA



**ESTERNO INQUADRAMENTO - LOTTO DALLA STRADA REGIONALE 148 VIA PONTINA**



**ESTERNO RAVVICINATO - FABBRICATO LATO SUD**



**ESTERNO RAVVICINATO - FABBRICATO LATO EST**



**ESTERNO RAVVICINATO - FABBRICATO LATO OVEST**



**ESTERNO RAVVICINATO – PORZIONE DI SERRA ADIBITA A RICOVERO MEZZI E ATTREZZATURE AGRICOLE**



**INTERNO RAVVICINATO – PORZIONE DI SERRA ADIBITA A RICOVERO MEZZI E ATTREZZATURE AGRICOLE**



**ESTERNO – INQUADRAMENTO SERRE POSTE SULLA PARTICELLA 107**



**INTERNO RAVVICINATO – DETTAGLIO STRUTTURA SERRE E SANIFICAZIONE TERRENO**



**ESTERNO – INQUADRAMENTO STRADONE DI COLELGAMENTO TRA BLOCCO DI SERRE**



**ESTERNO – INQUADRAMENTO ALTRO BLOCCO DI SERRE SU PARTICELLA 184 E 182**



**INTERNO RAVVICINATO – STRUTTURA SERRE E TERRENO ARATO DI RECENTE**



**ESTERNO RAVVICINATO – DETTAGLIO POMPA E POZZO ARTESIANO**



**INTERNO APPARTAMENTO – SALA DA PRANZO ANGOLO CAMINO**



**INTERNO APPARTAMENTO – ANGOLO CUCINA**



**INTERNO APPARTAMENTO – CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE**



**INTERNO APPARTAMENTO – LOCALE BAGNO**



**INTERNO APPARTAMENTO – SCALA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO (ANCORA IN COSTRUZIONE)**



**INTERNO LOCALE INTERRATO – STATO AL RUSTICO (IN CATASTO ANCORA IN COSTRUZIONE)**



**ESTERNO RAVVICINATO - LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA**



**INTERNO RAVVICINATO - LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 – COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO**



**ESTERNO INQUADRAMENTO - LOTTO VISTO DALLA VIA DELLA MOLELLA**



**ESTERNO RAVVICINATO - FABBRICATO AD USO DEPOSITO LATO SUD-EST**



**ESTERNO RAVVICINATO - FABBRICATO AD USO DEPOSITO LATO SUD-EST**



**ESTERNO RAVVICINATO - FABBRICATO AD USO DEPOSITO LATO NORD**



**INTERNO RAVVICINATO – STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO AD USO DEPOSITO**



**ESTERNO INQUADRAMENTO - CAMPO APERTO E SERRE IN LONTANANZA**



**ESTERNO INQUADRAMENTO - BLOCCO DI SERRE**



**ESTERNO RAVVICINATO - BLOCCO DI SERRE E STRADONE DI ACCESSO**



**ESTERNO RAVVICINATO – STRUTTURA AMOVIBILE TIPO SERRE PER RICOVERO ATTREZZATURE**



**ESTERNO RAVVICINATO – DETTAGLIO POMPA E POZZO ARTESIANO**