
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capuano Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	12
Confini	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	22
Precisazioni.....	22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Patti	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	25

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	32
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	40

Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	42
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	49
Normativa urbanistica	51
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	51
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	52
Regolarità edilizia	52
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	52
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	54
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	55
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	58
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	59
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	59
Stima / Formazione lotti.....	59
Riserve e particolarità da segnalare	70
Riepilogo bando d'asta.....	72
Lotto Unico	72
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2021 del R.G.E.	74
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.286.239,50	74
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	78
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	78

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	79
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	80
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	81
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	82

INCARICO

In data 06/06/2022, il sottoscritto Arch. Capuano Francesco, con studio in Via Ufente, 20 - 04100 - Latina (LT), email archfrancescocapuano@libero.it, PEC francesco.capuano@archiworldpec.it, Tel. 0773 1510244, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Terreno (Foglio 112 p.lla 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è risultato possibile accertare precisamente il numero civico del terreno su Via Sant'Isidoro, numero civico indicato con il n.6 nel pignoramento immobiliare così come nell'Atto di provenienza dei terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Terreno (Foglio 112 p.lla 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è risultato possibile accertare precisamente il numero civico del terreno su Via Sant'Isidoro, numero civico indicato con il n.6 nel pignoramento immobiliare così come nell'Atto di provenienza dei terreni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Terreno (Foglio 112 p.lla 59) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è risultato possibile accertare precisamente il numero civico del terreno su Via Sant'Isidoro, numero civico indicato con il n.6 nel pignoramento immobiliare così come nell'Atto di provenienza dei terreni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Terreno (Foglio 112 p.lla 60) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è risultato possibile accertare precisamente il numero civico del terreno su Via Sant'Isidoro, numero civico indicato con il n.6 nel pignoramento immobiliare così come nell'Atto di provenienza dei terreni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Terreno (Foglio 112 p.lla 289) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è risultato possibile accertare precisamente il numero civico del terreno su Via Sant'Isidoro, numero civico indicato con il n.6 nel pignoramento immobiliare così come nell'Atto di provenienza dei terreni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

In atti risulta presente la relazione notarile, redatta dal Dott. Alessandro Taddei Notaio in Cerveteri (RM) e aggiornata al 24.06.2021; il sottoscritto ha effettuato la relativa ispezione ipotecaria (trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento e periodo non coperto dalla relazione notarile - allegato 8).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

In atti risulta presente la relazione notarile, redatta dal Dott. Alessandro Taddei Notaio in Cerveteri (RM) e aggiornata al 24.06.2021; il sottoscritto ha effettuato la relativa ispezione ipotecaria (trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di

trascrizione del pignoramento e periodo non coperto dalla relazione notarile - allegato 8).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

In atti risulta presente la relazione notarile, redatta dal Dott. Alessandro Taddei Notaio in Cerveteri (RM) e aggiornata al 24.06.2021; il sottoscritto ha effettuato la relativa ispezione ipotecaria (trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento e periodo non coperto dalla relazione notarile - allegato 8).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

In atti risulta presente la relazione notarile, redatta dal Dott. Alessandro Taddei Notaio in Cerveteri (RM) e aggiornata al 24.06.2021; il sottoscritto ha effettuato la relativa ispezione ipotecaria (trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento e periodo non coperto dalla relazione notarile - allegato 8).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

In atti risulta presente la relazione notarile, redatta dal Dott. Alessandro Taddei Notaio in Cerveteri (RM) e aggiornata al 24.06.2021; il sottoscritto ha effettuato la relativa ispezione ipotecaria (trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento e periodo non coperto dalla relazione notarile - allegato 8).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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.

La sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria del terreno avendolo acquisito quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 26/07/2017 Notaio Dott.

FEROLI DARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n.3256 Raccolta n.2127.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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.

La sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria del terreno avendolo acquisito quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 26/07/2017 Notaio Dott. FEROLI DARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n.3256 Raccolta n.2127.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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.

La sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria del terreno avendolo acquisito quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 26/07/2017 Notaio Dott. FEROLI DARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n.3256 Raccolta n.2127.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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.

La sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria del terreno avendolo acquisito quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 26/07/2017 Notaio Dott. FEROLI DARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n.3256 Raccolta n.2127.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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.

La sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria del terreno avendolo acquisito quale titolare dell'omonima impresa individuale dalla **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 26/07/2017 Notaio Dott. FEROLI DARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n.3256 Raccolta n.2127.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno oggetto di pignoramento (p.lla 26) confina:

- a nord-est con particella 21 (con interposto canale);
- a nord-ovest con p.lle 72-134-149 (con interposto canale);
- a ovest con p.lla 60 (anch'esso oggetto della presente procedura);
- a sud con p.lla 58 (anch'esso oggetto della presente procedura);
- a sud-est con p.lla 59 (anch'esso oggetto della presente procedura).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno oggetto di pignoramento (p.lla 58) confina:

- a nord e nord - est con particella 26 (anch'essa oggetto della presente procedura);
- a sud-est e sud-ovest con p.lla 289 (anch'essa oggetto della presente procedura);

- a nord-ovest con p.lla 60 (anch'essa oggetto della presente procedura).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno oggetto di pignoramento (p.lla 59) confina:

- a nord - est con canale;
- a est con Via Sant'Isidoro (con interposte p.lle 28 e 29);
- a sud con p.lla 289 (anch'essa oggetto della presente procedura);
- a nord-ovest con p.lle 26 e 58 (anch'esse oggetto della presente procedura).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno oggetto di pignoramento (p.lla 60) confina:

- a nord-est con p.lla 26 (anch'esse oggetto della presente procedura);
- a sud con p.lla 289 (anch'essa oggetto della presente procedura);
- a nord-ovest con p.lla 241.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno oggetto di pignoramento (p.lla 289) confina:

- a nord con p.lle 58-59-60 (anch'esse oggetto della presente procedura);
- a est con Via Sant'Isidoro (con interposte p.lle 28 e 29);
- a sud con p.lla 288;
- a ovest con p.lle 288-243.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8470,00 mq	8470,00 mq	1,00	8470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno di natura agricola (zona rurale del PRG del Comune di Sabaudia). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato ad uso coltivazione unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata; terreni prevalentemente coperti da serre che presentano unico ingresso non recintato nè delimitato su Via Sant'isidoro ed infrastrutture comuni quali pozzo/impianto irrigazione - vasca di raccolta acqua piovana, ecc. Trattandosi di terreno, per la consistenza è stata riportata la relativa superficie catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2720,00 mq	2720,00 mq	1,00	2720,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2720,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno di natura agricola (zona rurale del PRG del Comune di Sabaudia). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato ad uso coltivazione unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata; terreni prevalentemente coperti da serre che presentano unico ingresso non recintato nè delimitato su Via Sant'isidoro ed infrastrutture comuni quali pozzo/impianto irrigazione - vasca di raccolta acqua piovana, ecc. Trattandosi di terreno, per la consistenza è stata riportata la relativa superficie catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16480,00 mq	16480,00 mq	1,00	16480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16480,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno di natura agricola (zona rurale del PRG del Comune di Sabaudia). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato ad uso coltivazione unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata; terreni prevalentemente coperti da serre che presentano unico ingresso non recintato nè delimitato su Via Sant'isidoro ed infrastrutture comuni quali pozzo/impianto irrigazione - vasca di raccolta acqua piovana, ecc. Trattandosi di terreno, per la consistenza è stata riportata la relativa superficie catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	420,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno di natura agricola (zona rurale del PRG del Comune di Sabaudia). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato ad uso coltivazione unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata; terreni prevalentemente coperti da serre che presentano unico ingresso non recintato nè delimitato su Via Sant'isidoro ed infrastrutture comuni quali pozzo/impianto irrigazione - vasca di raccolta acqua piovana, ecc. Trattandosi di terreno, per la consistenza è stata riportata la relativa superficie catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	97550,00 mq	97550,00 mq	1,00	97550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				97550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno di natura agricola (zona rurale del PRG del Comune di Sabaudia). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato ad uso coltivazione unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata; terreni prevalentemente coperti da serre che presentano unico ingresso non recintato nè delimitato su Via Sant'isidoro ed infrastrutture comuni quali pozzo/impianto irrigazione - vasca di raccolta acqua piovana, ecc. Trattandosi di terreno, per la consistenza è stata riportata la relativa superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 84 70 Reddito dominicale € 78,74 Reddito agrario € 65,62
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 26 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 84 70 Reddito dominicale € 395,88 Reddito agrario € 100,61
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 26, Porz. B Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 42 70 Reddito dominicale € 39,69 Reddito agrario € 33,08
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 26, Porz. A Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 42 00 Reddito dominicale € 259,21 Reddito agrario € 126,89
Dal 01/04/2016 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 26 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 84 70 Reddito dominicale € 129,04 Reddito agrario € 35,00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si allega documentazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (allegato 3).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

Dal 30/06/1971 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 58 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2720 Reddito dominicale € 72,35 Reddito agrario € 23,88
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 58 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 2720 Reddito dominicale € 127,13 Reddito agrario € 32,31
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 58, Porz. B Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8 20 Reddito dominicale € 7,62 Reddito agrario € 6,35
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 58, Porz. A Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 19 00 Reddito dominicale € 117,26 Reddito agrario € 57,40
Dal 01/04/2016 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 58 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 27 20 Reddito dominicale € 41,44 Reddito agrario € 11,24

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si allega documentazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (allegato 3).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 64 80 Reddito dominicale € 106,39 Reddito agrario € 110,65
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 59, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 42 33 Reddito dominicale € 141,01 Reddito agrario € 39,35
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 59, Porz. A Qualità Orto irriguo

		Cl.U Superficie (ha are ca) 1 22 47 Reddito dominicale € 572,42 Reddito agrario € 145,48
Dal 18/02/2011 al 09/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 64 80 Reddito dominicale € 153,20 Reddito agrario € 127,67

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si allega documentazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (allegato 3).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 60 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4 20 Reddito dominicale € 2,71 Reddito agrario € 2,82
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 60 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 4 20 Reddito dominicale € 19,63 Reddito agrario € 4,99
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 60, Porz. B Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 30 Reddito dominicale € 2,14 Reddito agrario € 1,78
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 60, Porz. A Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1 90 Reddito dominicale € 11,73 Reddito agrario € 5,74
Dal 01/04/2016 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 60 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 20 Reddito dominicale € 6,40 Reddito agrario € 1,74

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Si allega documentazione catastale dell'unità immobiliare pignorata (allegato 3).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 13/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 27 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 16 76 90 Reddito dominicale € 4.460,14 Reddito agrario € 1.472,28
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 27, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 18 85 Reddito dominicale € 395,91 Reddito agrario € 110,49
Dal 13/10/2003 al 18/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 27, Porz. A Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 15 58 5 Reddito dominicale € 7.282,22 Reddito agrario € 1.850,73
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 27, Porz. B Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8 84 96 Reddito dominicale € 822,68 Reddito agrario € 685,57
Dal 18/02/2011 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 27, Porz. A Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 7 91 94 Reddito dominicale € 4.887,58 Reddito agrario € 2.392,67
Dal 01/04/2016 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 27 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 16 76 90 Reddito dominicale € 2.554,84 Reddito agrario € 692,84
Dal 26/07/2017 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 112, Part. 289 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9 75 50 Reddito dominicale € 1.486,22 Reddito agrario € 403,04

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

La particella 289 deriva dalla particella 27 mediante frazionamento del 29/04/2016 Pratica n. LT0061248 in atti dal 29/04/2016 presentato in Catasto il 28/04/2016 (n. 61248.1/2016); il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate copia del suddetto frazionamento dal quale si evince che lo stesso è stato depositato al Comune di Sabaudia. Si allega documentazione catastale dell'unità

immobiliare pignorata comprensiva del suddetto frazionamento (allegato 3).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
112	26				Seminativo irriguo	2	84 70 mq	129,04 €	35 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno che, pertanto, non prevede planimetria catastale ma unicamente riportato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (allegato 3). Al momento dei sopralluoghi effettuati la maggior parte della particella è risultata incolta ed è stata rilevata la presenza in essa di una grande vasca di raccolta delle acque piovane posta a nord-ovest della particella, vasca non in funzione all'atto del sopralluogo effettuato in data 16.09.2022 e realizzata, come riferito dalla proprietà, a servizio di tutti i terreni adibiti allo svolgimento dell'attività agricola tra cui quelli oggetto del presente pignoramento. A seguito di sovrapposizione di mappe eseguite risulta anche una piccola parte di esso posto a sud-est coperto da un gruppo di serre realizzate in continuità con i terreni confinanti e della stessa proprietà (nella visura catastale nel tipo di coltura viene riportato solo seminativo irriguo).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
112	58				Seminativo irriguo	2	27 20 mq	41,44 €	11,24 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno che non prevede planimetria catastale ma unicamente riportato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (allegato 3). A seguito dei sopralluoghi effettuati e mediante sovrapposizione di mappe eseguite risulta che il terreno risulta in buona parte incolto tranne che per una piccola parte di esso posto a sud-est coperto da un gruppo di serre realizzate in continuità con i terreni confinanti e della stessa proprietà (nella visura catastale nel tipo di coltura viene riportato solo seminativo irriguo).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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
112	59				Seminativo	3	1 64 80 mq	153,2 €	127,67 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno che, pertanto, non prevede planimetria catastale ma unicamente riportato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (allegato 3). A seguito dei sopralluoghi effettuati e mediante sovrapposizione di mappe eseguite risulta che il terreno risulta coperto per la maggior parte da un gruppo di serre realizzate in continuità con i terreni confinanti e della stessa proprietà all'interno delle quali viene svolta, come riferito dalla proprietà, coltivazione di ortaggi di vario tipo. La stretta fascia della particella, rivolta a nord-est verso la strada Sant'Isidoro ed a confine con canale a nord di essa, risulta incolta. Nella visura catastale nel tipo di coltura viene riportato solo seminativo senza riportare la superficie coperta da serre.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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

112	60				Seminativo irriguo	2	4 20 mq	6,4 €	1,74 €	
-----	----	--	--	--	--------------------	---	---------	-------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno che, pertanto, non prevede planimetria catastale ma unicamente riportato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (allegato 3). Al momento dei sopralluoghi effettuati la piccola particella, posta a sud della vasca di raccolta della p.lla 26, è risultata incolta.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
112	289				Seminativo irriguo	2	9 75 50 mq	1486,22 €	403,04 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattasi di terreno che, pertanto, non prevede planimetria catastale ma unicamente riportato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (allegato 3). A seguito dei sopralluoghi effettuati e mediante sovrapposizione di mappe eseguite risulta che il terreno risulta coperto per la maggior parte da serre realizzate in continuità con i terreni confinanti e della stessa proprietà all'interno delle quali viene svolta, come riferito dalla proprietà, coltivazione di ortaggi di vario tipo. Due zone della particella sono risultate, all'atto dei sopralluoghi, incolte e per l'esattezza la una piccola parte rivolta a nord-ovest e quella posta a nord-ovest verso la strada Sant'Isidoro e soprastante il gruppo di serre presenti all'ingresso dalla stessa strada. Nella visura catastale nel tipo di coltura viene riportato solo seminativo senza riportare la superficie coperta da serre.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Anzio è risultato che:

- La sig.ra **** Omissis **** è nata a **** Omissis **** e risulta residente a **** Omissis ****;
- dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio richiesto al Comune di Anzio (RM) è risultato che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. Il tutto come riportato nell'allegato 6.

Sono stati svolti ulteriori accertamenti sugli immobili oggetto di pignoramento presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia (documentazione di carattere urbanistico - allegati 4-5);
- Ufficio Provinciale di Latina - Agenzia delle Entrate (per documentazione ipocatastale - contratti di fitto - allegati 3-8-9);
- Ufficio Distrettuale Archivio Notarile di Latina e studi notarili (per copie atti notarili - allegato 7).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Anzio è risultato che:

- La sig.ra **** Omissis **** è nata a **** Omissis **** e risulta residente a **** Omissis ****;
- dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio richiesto al Comune di Anzio (RM) è risultato che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. Il tutto come riportato nell'allegato 6.

Sono stati svolti ulteriori accertamenti sugli immobili oggetto di pignoramento presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia (documentazione di carattere urbanistico - allegati 4-5);
- Ufficio Provinciale di Latina - Agenzia delle Entrate (per documentazione ipocatastale - contratti di fitto - allegati 3-8-9);
- Ufficio Distrettuale Archivio Notarile di Latina e studi notarili (per copie atti notarili - allegato 7).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Anzio è risultato che:

- La sig.ra **** Omissis **** è nata a **** Omissis **** e risulta residente a **** Omissis ****;
- dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio richiesto al Comune di Anzio (RM) è risultato che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. Il tutto come riportato nell'allegato 6.

Sono stati svolti ulteriori accertamenti sugli immobili oggetto di pignoramento presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia (documentazione di carattere urbanistico - allegati 4-5);
- Ufficio Provinciale di Latina - Agenzia delle Entrate (per documentazione ipocatastale - contratti di fitto - allegati 3-8-9);
- Ufficio Distrettuale Archivio Notarile di Latina e studi notarili (per copie atti notarili - allegato 7).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Anzio è risultato che:

- La sig.ra **** Omissis **** è nata a **** Omissis **** e risulta residente a **** Omissis ****;
- dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio richiesto al Comune di Anzio (RM) è risultato che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. Il tutto come riportato nell'allegato 6.

Sono stati svolti ulteriori accertamenti sugli immobili oggetto di pignoramento presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia (documentazione di carattere urbanistico - allegati 4-5);
- Ufficio Provinciale di Latina - Agenzia delle Entrate (per documentazione ipocatastale - contratti di fitto - allegati 3-8-9);
- Ufficio Distrettuale Archivio Notarile di Latina e studi notarili (per copie atti notarili - allegato 7).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dagli accertamenti anagrafici effettuati presso il Comune di Anzio è risultato che:

- La sig.ra **** Omissis **** è nata a **** Omissis **** e risulta residente a **** Omissis ****;
- dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio richiesto al Comune di Anzio (RM) è risultato che **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno contratto matrimonio il **** Omissis **** in regime di separazione dei beni. Il tutto come riportato nell'allegato 6.

Sono stati svolti ulteriori accertamenti sugli immobili oggetto di pignoramento presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia (documentazione di carattere urbanistico - allegati 4-5);
- Ufficio Provinciale di Latina - Agenzia delle Entrate (per documentazione ipocatastale - contratti di fitto - allegati 3-8-9);
- Ufficio Distrettuale Archivio Notarile di Latina e studi notarili (per copie atti notarili - allegato 7).

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Come sarà riportato in dettaglio nel paragrafo "Stato di Occupazione", il terreno oggetto di pignoramento risulta utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Come sarà riportato in dettaglio nel paragrafo "Stato di Occupazione", il terreno oggetto di pignoramento risulta utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Come sarà riportato in dettaglio nel paragrafo "Stato di Occupazione", il terreno oggetto di pignoramento risulta utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Come sarà riportato in dettaglio nel paragrafo "Stato di Occupazione", il terreno oggetto di pignoramento risulta utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Come sarà riportato in dettaglio nel paragrafo "Stato di Occupazione", il terreno oggetto di pignoramento risulta utilizzato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; come già riferito, per la presente particella, allo stato dei sopralluoghi, il terreno è risultato incolto, in parte occupato dalla vasca di raccolta delle acque

piovane ad uso irrigazione dei terreni facenti parte della suddetta azienda ed in piccola parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'esso di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; come già riferito, per la presente particella, allo stato dei sopralluoghi, il terreno è risultato incolto ed è in piccola parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'esso di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; si trova in normali condizioni di manutenzione ed è in gran parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'essi di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento. Le serre, del tipo in struttura metallica coperte con materiale plastico e dotate di sistema di irrigazione del tipo ad ali gocciolanti, essendo state realizzate in epoche diverse così come anche verificato con le diverse pratiche edilizie riscontrate, risultano essere di diverse tipologie ma di caratteristiche molto simili, alcune delle quali realizzate con struttura metallica di sezione 48 mm ed altre con struttura di sezione 60 mm.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; come già riferito, per la presente particella, allo stato dei sopralluoghi, il terreno è risultato incolto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale ed è in gran parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'essi di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento. Le serre, del tipo in struttura metallica coperte con materiale plastico e dotate di sistema di irrigazione del tipo ad ali gocciolanti, essendo state realizzate in epoche diverse così come anche verificato con le diverse pratiche edilizie riscontrate, risultano essere di diverse tipologie ma di caratteristiche molto simili, alcune delle quali realizzate con struttura metallica di sezione 48 mm ed altre con struttura di sezione 60 mm. Si trova in normali condizioni di manutenzione a meno di parte delle serre realizzate sulla parte posta ad est della presente particella danneggiate da un forte evento meteorologico verificatosi nel mese di settembre dell'anno 2022, successivamente al primo sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 16.09.2022 come riportato nell'allegato 1 (Documentazione fotografica) riferito al sopralluogo del 28.11.2022.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Trattandosi di terreni non vi sono parti comuni. Si precisa comunque che l'accesso al terreno, nonostante non siano presenti recinzioni e/o delimitazioni, avviene dalla Strada Sant'Isidoro attraversando inizialmente la particella 289 e successivamente altre (stessa proprietà) anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Anche le strutture presenti su di esso (nel caso specifico vasca di raccolta delle acque piovane a scopo irrigazione) risultano a servizio di tutti i terreni costituenti l'azienda agricola che comprende tutti i terreni oggetto di pignoramento ed altri confinanti. Inoltre, risultano presenti su una piccola parte del terreno delle serre realizzate in continuità con le restanti che si estendono sulle particelle confinanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Trattandosi di terreni non vi sono parti comuni. Si precisa comunque che l'accesso al terreno, nonostante non siano presenti recinzioni e/o delimitazioni, avviene dalla Strada Sant'Isidoro attraversando inizialmente la particella 289 e successivamente altre (stessa proprietà) anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Anche le strutture presenti su di esso risultano presenti su una piccola parte del terreno delle serre realizzate in continuità con le restanti che si estendono sulle particelle confinanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Trattandosi di terreni non vi sono parti comuni. Si precisa comunque che l'accesso al terreno, nonostante non siano presenti recinzioni e/o delimitazioni e la particella presenti una piccola parte di essa posta direttamente verso la strada, avviene dalla stessa Strada Sant'Isidoro attraversando inizialmente la particella 289 e successivamente altre (stessa proprietà) anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Anche le strutture presenti su di esso risultano a servizio di tutti i terreni costituenti l'azienda agricola che comprende tutti i terreni oggetto di pignoramento ed altri confinanti. Inoltre, risultano presenti su gran parte del terreno delle serre realizzate in continuità con le restanti che si estendono sulle particelle confinanti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Trattandosi di terreni non vi sono parti comuni. Si precisa comunque che l'accesso al terreno, nonostante non siano presenti recinzioni e/o delimitazioni e la particella presenti una piccola parte di essa posta direttamente verso la strada, avviene dalla stessa Strada Sant'Isidoro attraversando inizialmente la particella 289 e successivamente altre (stessa proprietà) anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Trattandosi di terreni non vi sono parti comuni. L'accesso al terreno avviene dalla Strada Sant'Isidoro; si precisa che alle altre particelle facenti parte della stessa azienda agricola e oggetto del presente procedimento, nonostante non siano presenti recinzioni e/o delimitazioni, si accede attraversando la particella 289 e successivamente altre (stessa proprietà) anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. Anche le strutture presenti su di esso (deposito, pozzi irrigazione, ecc.) risultano a servizio di tutti i terreni costituenti l'azienda agricola che comprende tutti i terreni oggetto di pignoramento ed altri confinanti. Inoltre, risultano presenti su gran parte del terreno delle serre realizzate in continuità con le restanti che si estendono sulle particelle confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

In merito agli usi civici Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia viene riportato che:

Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 111986 del 0310111986 introdotto dalla L.R.14 dell'1110812021 (BURL n° 79 del 12/0812021) si certifica che:

Vista la Sentenza n°1 dell'1110112001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/0112003 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 22/0112015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03102/2015)-vedi allegato-trasmesso con nota prot. 50349 GR/04119 del 3010112015 ed acquisito agli atti il 1910212015, 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 alti 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 112 Particelle 26, 58, 59, 60 e 289 di cui alla presente richiesta.

Nella visura catastale del terreno particella 26, all'impianto meccanografico del 30/06/1971 viene riportato quale Diritto del concedente fino al 28/10/2002 il Comune di Sabaudia e il sig. **** Omissis **** come livellario; nell'Atto di Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464, mediante il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

Nell'atto di acquisto del terreno (Notaio Feroli anno 2017) viene riportato, gravante sull'immobile, un Atto d'Obbligo in favore del Comune di Sabaudia trascritto in Latina il 28 marzo 1988 al n. 3843 di formalità, con il quale la società dante causa **** Omissis ****, vincolò a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali su progetto presentato, nonché di cubatura per volumi non abitativi su progetto da presentare, il terreno in discorso unitamente a maggior consistenza (copia della trascrizione dell'Atto è riportata nell'allegato 8).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

In merito agli usi civici Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia viene riportato che:

Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 111986 del 0310111986 introdotto dalla L.R.14 dell'1110812021 (BURL n° 79 del 12/0812021) si certifica che:

Vista la Sentenza n°1 dell'1110112001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/0112003 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 22/0112015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03102/2015)-vedi allegato-trasmesso con nota prot. 50349 GR/04119 del 3010112015 ed acquisito agli atti il 1910212015, 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 alti 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 112 Particelle 26, 58, 59, 60 e 289 di cui alla presente

richiesta.

Nell'atto di acquisto del terreno (Notaio Feroli anno 2017) viene riportato, gravante sull'immobile, un Atto d'Obbligo in favore del Comune di Sabaudia trascritto in Latina il 28 marzo 1988 al n. 3843 di formalità, con il quale la società dante causa **** Omissis ****, vincolò a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali su progetto presentato, nonché di cubatura per volumi non abitativi su progetto da presentare, il terreno in discorso unitamente a maggior consistenza (copia della trascrizione dell'Atto è riportata nell'allegato 8).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

In merito agli usi civici Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia viene riportato che:

Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 111986 del 0310111986 introdotto dalla L.R.14 dell'11I08I2021 (BURL n° 79 del 12/0812021) si certifica che:

Vista la Sentenza n°1 dell'11I01I2001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/0112003 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 22/0112015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03I02/2015)-vedi allegato-trasmesso con nota prot. 50349 GR/04I19 del 3010112015 ed acquisito agli atti il 1910212015, 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 alti 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 112 Particelle 26, 58, 59, 60 e 289 di cui alla presente richiesta.

Nella visura catastale del terreno particella 59, all'impianto meccanografico del 30/06/1971 viene riportato quale Diritto del concedente fino al 28/10/2002 il Comune di Sabaudia e il sig. **** Omissis **** come livellario; nell'Atto di Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464, mediante il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

Nell'atto di acquisto del terreno (Notaio Feroli anno 2017) viene riportato, gravante sull'immobile, un Atto d'Obbligo in favore del Comune di Sabaudia trascritto in Latina il 28 marzo 1988 al n. 3843 di formalità, con il quale la società dante causa **** Omissis ****, vincolò a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali su progetto presentato, nonché di cubatura per volumi non abitativi su progetto da presentare, il terreno in discorso unitamente a maggior consistenza (copia della trascrizione dell'Atto è riportata nell'allegato 8).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

In merito agli usi civici Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia viene riportato che:

Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 111986 del 0310111986 introdotto dalla L.R.14 dell'11I08I2021 (BURL n° 79 del 12/0812021) si certifica che:

Vista la Sentenza n°1 dell'11I01I2001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/0112003 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 22/0112015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03102/2015)-vedi allegato-trasmesso con nota prot. 50349 GR/04119 del 3010112015 ed acquisito agli atti il 1910212015, 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 alti 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 112 Particelle 26, 58, 59, 60 e 289 di cui alla presente richiesta.

Nella visura catastale del terreno particella 60, all'impianto meccanografico del 30/06/1971 viene riportato quale Diritto del concedente fino al 28/10/2002 il Comune di Sabaudia e il sig. **** Omissis **** come livellario; nell'Atto di Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464, mediante il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

Nell'atto di acquisto del terreno (Notaio Feroli anno 2017) viene riportato, gravante sull'immobile, un Atto d'Obbligo in favore del Comune di Sabaudia trascritto in Latina il 28 marzo 1988 al n. 3843 di formalità, con il quale la società dante causa **** Omissis ****, vincolò a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali su progetto presentato, nonché di cubatura per volumi non abitativi su progetto da presentare, il terreno in discorso unitamente a maggior consistenza (copia della trascrizione dell'Atto è riportata nell'allegato 8).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

In merito agli usi civici Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabaudia viene riportato che:

Inoltre, con riferimento all'Art. 3 bis della L.R. 111986 del 0310111986 introdotto dalla L.R.14 dell'1110812021 (BURL n° 79 del 12/0812021) si certifica che:

Vista la Sentenza n°1 dell'1110112001 della Corte di Appello di Roma, confermata dalla Sentenza n° 896 del 22/0112003 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 22/0112015 (pubblicato sul BURL n°10 del 03102/2015)-vedi allegato-trasmesso con nota prot. 50349 GR/04119 del 3010112015 ed acquisito agli atti il 1910212015, 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 alti 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 112 Particelle 26, 58, 59, 60 e 289 di cui alla presente richiesta.

Nell'atto di acquisto del terreno (Notaio Feroli anno 2017) viene riportato, gravante sull'immobile, un Atto d'Obbligo in favore del Comune di Sabaudia trascritto in Latina il 28 marzo 1988 al n. 3843 di formalità, con il quale la società dante causa **** Omissis ****, vincolò a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali su progetto presentato, nonché di cubatura per volumi non abitativi su progetto da presentare, il terreno in discorso unitamente a maggior consistenza (copia della trascrizione dell'Atto è riportata nell'allegato 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno (a destinazione e di natura agricola), unitamente agli altri oggetto della stessa procedura con i quali formano un'area che si presenta in modo continuo senza delimitazioni, è utilizzato ad uso coltivazione e per la maggior parte coperti da serre; le colture esistenti risultano essere di varie tipologie di ortaggi che ben si addicono alle caratteristiche dei terreni dell'intera zona. In particolare nella particella 26, posta in posizione nord-ovest rispetto all'intera superficie oggetto di pignoramento considerata lotto unico nella presente perizia, si trova una vasca per la raccolta di acqua ad uso irrigazione di notevoli dimensioni e solo una piccola parte di essa è coperta da serre mentre la restante parte al momento del sopralluogo è risultata incolta. I vari lotti di terreno oggetto di pignoramento si presentano pressochè pianeggianti (circa 30-35 m s.l.m.) leggermente in declivio partendo dalla strada Sant'Isidoro posta ad est rispetto all'intero lotto e proseguendo verso ovest (il mare si trova a circa 6 km di distanza).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno (a destinazione e di natura agricola), unitamente agli altri oggetto della stessa procedura con i quali formano un'area che si presenta in modo continuo senza delimitazioni, è utilizzato ad uso coltivazione e per la maggior parte coperti da serre; le colture esistenti risultano essere di varie tipologie di ortaggi che ben si addicono alle caratteristiche dei terreni dell'intera zona. In particolare la particella 58, posta in posizione nord rispetto all'intera superficie oggetto di pignoramento considerata lotto unico nella presente perizia, al momento del sopralluogo è risultata per la maggior parte incolta e per una piccola parte coperta da serre. I vari lotti di terreno oggetto di pignoramento si presentano pressochè pianeggianti (circa 30-35 m s.l.m.) leggermente in declivio partendo dalla strada Sant'Isidoro posta ad est rispetto all'intero lotto e proseguendo verso ovest (il mare si trova a circa 6 km di distanza).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno (a destinazione e di natura agricola), unitamente agli altri oggetto della stessa procedura con i quali formano un'area che si presenta in modo continuo senza delimitazioni, è utilizzato ad uso coltivazione e per la maggior parte coperti da serre; le colture esistenti risultano essere di varie tipologie di ortaggi che ben si addicono alle caratteristiche dei terreni dell'intera zona. In particolare la particella 59, posta in posizione nord-est rispetto all'intera superficie oggetto di pignoramento considerata lotto unico nella presente perizia, al momento del sopralluogo è risultata per la maggior parte parte coperta da serre mentre una striscia della stessa fino alla strada di Via Sant'Isidoro costeggia il canale posto a nord. I vari lotti di terreno oggetto di pignoramento si presentano pressochè pianeggianti (circa 30-35 m s.l.m.) leggermente in declivio partendo dalla strada Sant'Isidoro posta ad est rispetto all'intero lotto e proseguendo verso ovest (il mare si trova a circa 6 km di distanza).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno (a destinazione e di natura agricola), unitamente agli altri oggetto della stessa procedura con i quali formano un'area che si presenta in modo continuo senza delimitazioni, è utilizzato ad uso coltivazione e per la maggior parte coperti da serre; le colture esistenti risultano essere di varie tipologie di ortaggi che ben si addicono alle caratteristiche dei terreni dell'intera zona. In particolare la particella 60, di limitata estensione rispetto alle altre particelle interessate da pignoramento e posta in posizione nord-ovest rispetto all'intera superficie oggetto di pignoramento considerata lotto unico nella presente perizia, al momento del sopralluogo è risultata incolta. I vari lotti di terreno oggetto di pignoramento si presentano pressochè pianeggianti (circa 30-35 m s.l.m.) leggermente in declivio partendo dalla strada Sant'Isidoro posta ad est rispetto all'intero lotto e proseguendo verso ovest (il mare si trova a circa 6 km di distanza).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Il terreno (a destinazione e di natura agricola), unitamente agli altri oggetto della stessa procedura con i quali formano un'area che si presenta in modo continuo senza delimitazioni, è utilizzato ad uso coltivazione e per la maggior parte coperti da serre; le colture esistenti risultano essere di varie tipologie di ortaggi che ben si addicono alle caratteristiche dei terreni dell'intera zona.

In particolare la particella 289, di estensione maggiore rispetto alle altre oggetto di pignoramento e posta in posizione sud-ovest rispetto all'intera superficie oggetto di pignoramento considerata lotto unico nella presente perizia, al momento del sopralluogo è risultata per la maggior parte coperte da serre a meno di alcune porzioni incolte.

I vari lotti di terreno oggetto di pignoramento si presentano pressochè pianeggianti (circa 30-35 m s.l.m.) leggermente in declivio partendo dalla strada Sant'Isidoro posta ad est rispetto all'intero lotto e proseguendo verso ovest (il mare si trova a circa 6 km di distanza).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti

l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura

camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1974 al 28/10/2002	**** Omissis ****	CIOMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Fiore	25/07/1974	114280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/08/1974	13724	12041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2002 al 21/11/2012	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	28/10/2002	5061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	15/11/2002	27664	19253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2012 al 23/04/2013	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. TUCCARI MICHELE	21/11/2012	43838	7537
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2013 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Parmegiani Giovanni	23/04/2013	90270	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2013	10220	6878
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Feroli Dario	26/07/2017	3256	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2017	17365	12564
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla presente perizia risultano allegati (cfr allegato 7):

- copia del titolo di provenienza, Compravendita del 26/07/2017 - Notaio Dott. Dario Feroli di Roma rep.n.3256 racc.n.2127;

- copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464; in tale atto notarile con il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1974 al 28/10/2002	**** Omissis ****	CIOMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ermanno Fiore	25/07/1974	114280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/08/1974	13724	12041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2002 al 21/11/2012	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	28/10/2002	5061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	15/11/2002	27664	19253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2012 al 23/04/2013	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. TUCCARI MICHELE	21/11/2012	43838	7537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2013 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Parmegiani Giovanni	23/04/2013	90270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2013	10220	6878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Feroli Dario	26/07/2017	3256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2017	17365	12564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla presente perizia risultano allegati (cfr allegato 7):

- copia del titolo di provenienza, Compravendita del 26/07/2017 - Notaio Dott. Dario Feroli di Roma rep.n.3256 racc.n.2127;

- copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464; in tale atto notarile con il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in

data 05/12/1969.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1974 al 28/10/2002	**** Omissis ****	CIOMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ermanno Fiore	25/07/1974	114280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/08/1974	13724	12041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2002 al 21/11/2012	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	28/10/2002	5061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	15/11/2002	27664	19253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2012 al 23/04/2013	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. TUCCARI MICHELE	21/11/2012	43838	7537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2013 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Parmegiani Giovanni	23/04/2013	90270	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2013	10220	6878
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Feroli Dario	26/07/2017	3256	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2017	17365	12564
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla presente perizia risultano allegati (cfr allegato 7):

- copia del titolo di provenienza, Compravendita del 26/07/2017 - Notaio Dott. Dario Feroli di Roma rep.n.3256 racc.n.2127;

- copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464; in tale atto notarile con il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/07/1974 al	**** Omissis ****	CIOMPRAVENDITA

28/10/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ermanno Fiore	25/07/1974	114280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/08/1974	13724	12041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2002 al 21/11/2012	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	28/10/2002	5061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	15/11/2002	27664	19253
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/11/2012 al 23/04/2013	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. TUCCARI MICHELE	21/11/2012	43838	7537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/04/2013 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Parmegiani Giovanni	23/04/2013	90270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2013	10220	6878
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Feroli Dario	26/07/2017	3256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2017	17365	12564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla presente perizia risultano allegati (cfr allegato 7):

- copia del titolo di provenienza, Compravendita del 26/07/2017 - Notaio Dott. Dario Feroli di Roma rep.n.3256 racc.n.2127;

- copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464; in tale atto notarile con il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1974 al 28/10/2002	**** Omissis ****	CIOMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ermanno Fiore	25/07/1974	114280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/08/1974	13724	12041

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2002 al 21/11/2012	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	28/10/2002	5061	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di LATINA	15/11/2002	27664	19253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2012 al 23/04/2013	**** Omissis ****	FUSIONE PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. TUCCARI MICHELE	21/11/2012	43838	7537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2013 al 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Parmegiani Giovanni	23/04/2013	90270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/05/2013	10220	6878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Feroli Dario	26/07/2017	3256	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/07/2017	17365	12564
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla presente perizia risultano allegati (cfr allegato 7):

- copia del titolo di provenienza, Compravendita del 26/07/2017 - Notaio Dott. Dario Feroli di Roma rep.n.3256 racc.n.2127;

- copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, Vendita del 25/07/1974 - Notaio Dott. Ermanno Fiore di Latina rep.n.114280 racc.n.10464; in tale atto notarile con il quale l'immobile pervenne alla società **** Omissis **** si specifica che il livello a favore del Comune di Terracina riportato in Catasto è stato affrancato con Decreto del Pretore di Terracina in data 05/12/1969.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato restano a carico della procedura e potranno essere quantificate nel dettaglio solo all'esito del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Negli atti risulta presente la relazione notarile aggiornata al 24.06.2021. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (atto Notaio Dott. Fiore del 25.07.1974 trascritto a Latina il 23.08.1974) e la data di trascrizione del pignoramento (Latina 01.06.2021) con esclusione del periodo già coperto dal certificato notarile in atti. Infine si è proceduto all'ispezione ipotecaria a nome dell'attuale proprietario (esecutato) per il periodo di copertura del certificato notarile ed il 05.01.2023, da cui non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni. Le ispezioni ipotecarie effettuate vengono riportate all'allegato 8.

Dalle ispezioni effettuate nel periodo precedente alla relazione notarile in atti, a carico dell'immobile sono risultate:

- Iscrizione del 04/11/1996 Reg.part. 2407 Reg.gen.18804 - Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Trascrizione del 21.11.2000 Reg.part. 14770 Reg.gen.22125 - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento (dalla visura catastale risulta che l'immobile venne acquisito dalla società **** Omissis **** dal tribunale di Latina mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19253.1/2002); per entrambe le formalità sono presenti le relative annotazioni per restrizione dei beni (allegato 8).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato restano a carico della procedura e potranno essere quantificate nel dettaglio solo all'esito del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Negli atti risulta presente la relazione notarile aggiornata al 24.06.2021. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (atto Notaio

Dott. Fiore del 25.07.1974 trascritto a Latina il 23.08.1974) e la data di trascrizione del pignoramento (Latina 01.06.2021) con esclusione del periodo già coperto dal certificato notarile in atti. Infine si è proceduto all'ispezione ipotecaria a nome dell'attuale proprietario (esecutato) per il periodo di copertura del certificato notarile ed il 05.01.2023, da cui non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni. Le ispezioni ipotecarie effettuate vengono riportate all'allegato 8.

Dalle ispezioni effettuate nel periodo precedente alla relazione notarile in atti, a carico dell'immobile sono risultate:

- Iscrizione del 04/11/1996 Reg.part. 2407 Reg.gen.18804 - Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Trascrizione del 21.11.2000 Reg.part. 14770 Reg.gen.22125 - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento (dalla visura catastale risulta che l'immobile venne acquisito dalla società **** Omissis **** dal tribunale di Latina mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19253.1/2002); per entrambe le formalità sono presenti le relative annotazioni per restrizione dei beni (allegato 8).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020

Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 146.581,35

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 16/03/2021

Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 23/06/2021

Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato restano a carico della procedura e potranno essere quantificate nel dettaglio solo all'esito del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Negli atti risulta presente la relazione notarile aggiornata al 24.06.2021. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (atto Notaio Dott. Fiore del 25.07.1974 trascritto a Latina il 23.08.1974) e la data di trascrizione del pignoramento (Latina 01.06.2021) con esclusione del periodo già coperto dal certificato notarile in atti. Infine si è proceduto all'ispezione ipotecaria a nome dell'attuale proprietario (esecutato) per il periodo di copertura del certificato notarile ed il 05.01.2023, da cui non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni. Le ispezioni ipotecarie effettuate vengono riportate all'allegato 8.

Dalle ispezioni effettuate nel periodo precedente alla relazione notarile in atti, a carico dell'immobile sono risultate:

- Iscrizione del 04/11/1996 Reg.part. 2407 Reg.gen.18804 - Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;

- Trascrizione del 21.11.2000 Reg.part. 14770 Reg.gen.22125 - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento (dalla visura catastale risulta che l'immobile venne acquisito dalla società **** Omissis **** dal

tribunale di Latina mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19253.1/2002); per entrambe le formalità sono presenti le relative annotazioni per restrizione dei beni (allegato 8).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759

Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato restano a carico della procedura e potranno essere quantificate nel dettaglio solo all'esito del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Negli atti risulta presente la relazione notarile aggiornata al 24.06.2021. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (atto Notaio Dott. Fiore del 25.07.1974 trascritto a Latina il 23.08.1974) e la data di trascrizione del pignoramento (Latina 01.06.2021) con esclusione del periodo già coperto dal certificato notarile in atti. Infine si è proceduto all'ispezione ipotecaria a nome dell'attuale proprietario (esecutato) per il periodo di copertura del certificato notarile ed il 05.01.2023, da cui non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni. Le ispezioni ipotecarie effettuate vengono riportate all'allegato 8.

Dalle ispezioni effettuate nel periodo precedente alla relazione notarile in atti, a carico dell'immobile sono risultate:

- Iscrizione del 04/11/1996 Reg.part. 2407 Reg.gen.18804 - Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Trascrizione del 21.11.2000 Reg.part. 14770 Reg.gen.22125 - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento (dalla visura catastale risulta che l'immobile venne acquisito dalla società **** Omissis **** dal tribunale di Latina mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19253.1/2002); per entrambe le formalità sono presenti le relative annotazioni per restrizione dei beni (allegato 8).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Latina aggiornate al 05/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato restano a carico della procedura e potranno essere quantificate nel dettaglio solo all'esito del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Negli atti risulta presente la relazione notarile aggiornata al 24.06.2021. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento (atto Notaio Dott. Fiore del 25.07.1974 trascritto a Latina il 23.08.1974) e la data di trascrizione del pignoramento (Latina 01.06.2021) con esclusione del periodo già coperto dal certificato notarile in atti. Infine si è proceduto all'ispezione ipotecaria a nome dell'attuale proprietario (esecutato) per il periodo di copertura del certificato notarile ed il 05.01.2023, da cui non sono emerse ulteriori iscrizioni/trascrizioni. Le ispezioni ipotecarie effettuate vengono riportate all'allegato 8.

Dalle ispezioni effettuate nel periodo precedente alla relazione notarile in atti, a carico dell'immobile sono risultate:

- Iscrizione del 04/11/1996 Reg.part. 2407 Reg.gen.18804 - Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- Trascrizione del 21.11.2000 Reg.part. 14770 Reg.gen.22125 - Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento (dalla visura catastale risulta che l'immobile (ex particella 27) venne acquisito dalla società **** Omissis **** dal tribunale di Latina mediante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19253.1/2002);

per entrambe le formalità sono presenti le relative annotazioni per restrizione dei beni (allegato 8).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 26, come previsto da P.R.G. 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") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 58, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/0811977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte -presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 59, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/0811977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte -presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 60, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/0811977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte -presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 289, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/0811977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte -presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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 sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia per richiedere accesso agli atti in riferimento alle opere realizzate sul terreno oggetto di pignoramento (serre metalliche). Per i vari lotti di terreno oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto così come indicato, in merito sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA per la realizzazione di serre presentata in data 04.04.2003 ai sensi della L.R.34/96 e L.R.39/99 dalla società **** Omissis ****: la DIA prevedeva la realizzazione di un gruppo di serre in aggiunta ad altre già realizzate con C.E. n.5531 del 1999 sulle particelle 26-27-58-59-60; alcune di esse non risultano allo stato attuale (al loro posto risultano altre che saranno indicate ai punti successivi) mentre una parte di esse risulta attualmente presente nella particella 289 (derivata dalla 27) per una superficie pari a 17.504 mq, come riportato nel grafico allegato alla DIA (superficie totale serre previste dalla DIA pari a 68.278 mq);

- Comunicazione regolarizzazione serre prot.n.3161 del 15/06/2004 richiesta dalla società **** Omissis ****: la pratica edilizia prevedeva la regolarizzazione ai sensi dell'art.6 della L.R.34/96 e L.R.39/99 di un gruppo di serre posizionate attualmente nella particella 289 (lato est della particella verso strada Sant'Isidoro) per una superficie complessiva coperta da serre pari a 21.600 mq; in riferimento a quanto riportato sopra riguardante la regolarità ai sensi della Legge 47/85 e seguenti si specifica che per tale pratica edilizia vi è una comunicazione di improcedibilità da parte del Comune di Sabaudia per incompletezza della documentazione presentata e richiesta di documentazione integrativa. Per la stessa pratica non è stata ritrovata nel fascicolo della pratica edilizia conservato presso l'Ufficio Tecnico l'integrazione richiesta e da produrre a cura della parte richiedente;

- CIL prot.n.19195 del 13/08/2014 e successiva variante CILA con prot.n.31886 del 07/12/2015 entrambe presentate da **** Omissis **** nella qualità di affittuaria: pratica presentata per la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sulle particelle 26-27-58 del foglio 112 da parte dell'allora affittuaria **** Omissis **** (tali serre sono posizionate in una piccola parte delle particelle 26 e 58 e per la maggior parte su porzioni delle particelle 59 e 289 (ex 27). La superficie coperta delle serre risulta pari a 36.210 mq, come riportato nei grafici allegati alla CILA. In riferimento alla CILA in variante è stata comunicata fine lavori in data 15/09/2015.

La regolarità urbanistica e l'anno di costruzione si riferiscono alle serre presenti sui terreni; la mancanza di regolarità si riferisce esclusivamente alla pratica edilizia presentata per regolarizzazione la parte di serre oggetto di pratica prot.n.3161 del 15/06/2004 per la quale, come suddetto, non è stata ritrovato il provvedimento conclusivo dell'iter causa assenza della suddetta integrazione richiesta dall'Ente.

Le serre risultano regolamentate dalla normativa regionale sopra citata (L.R.34/96 e L.R.39/99) mentre le serre mobili stagionali qualora sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola rientrano nella categoria di Attività edilizia libera ai sensi del d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 25. Pertanto un eventuale regolarizzazione di quelle riferite alla suddetta pratica incompleta sarebbe possibile producendo tutto quanto richiesto dalla normativa vigente, requisito non soddisfatto nella pratica edilizia prot.n.3161 del 15/06/2004, almeno da quanto potuto riscontrare dal sottoscritto; non è possibile esprimersi con certezza circa tale fattibilità poichè tra la documentazione richiesta all'epoca vi è anche l'autocertificazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione dell'opera (nel caso specifico le serre oggetto della pratica edilizia).

Come riportato nello specifico paragrafo, dagli accertamenti eseguiti, non sono risultati vincoli, diritti demaniali e usi civici tranne il citato e allegato Atto d'Obbligo a favore del Comune di Sabaudia che ha vincolato i terreni a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali e di cubatura per volumi non abitativi.

Trattandosi di terreni non si rende necessaria la documentazione sopra indicata (APE, Agibilità); si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti a servizio delle strutture presenti sui terreni (serre metalliche con copertura in materiale plastico - impianto irrigazione - deposito attrezzi); per

conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento si rendono necessarie specifiche verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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 sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia per richiedere accesso agli atti in riferimento alle opere realizzate sul terreno oggetto di pignoramento (serre metalliche). Per i vari lotti di terreno oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto così come indicato, in merito sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA per la realizzazione di serre presentata in data 04.04.2003 ai sensi della L.R.34/96 e L.R.39/99 dalla società **** Omissis ****: la DIA prevedeva la realizzazione di un gruppo di serre in aggiunta ad altre già realizzate con C.E. n.5531 del 1999 sulle particelle 26-27-58-59-60; alcune di esse non risultano allo stato attuale (al loro posto risultano altre che saranno indicate ai punti successivi) mentre una parte di esse risulta attualmente presente nella particella 289 (derivata dalla 27) per una superficie pari a 17.504 mq, come riportato nel grafico allegato alla DIA (superficie totale serre previste dalla DIA pari a 68.278 mq);

- Comunicazione regolarizzazione serre prot.n.3161 del 15/06/2004 richiesta dalla società **** Omissis ****: la pratica edilizia prevedeva la regolarizzazione ai sensi dell'art.6 della L.R.34/96 e L.R.39/99 di un gruppo di serre posizionate attualmente nella particella 289 (lato est della particella verso strada Sant'Isidoro) per una superficie complessiva coperta da serre pari a 21.600 mq; in riferimento a quanto riportato sopra riguardante la regolarità ai sensi della Legge 47/85 e seguenti si specifica che per tale pratica edilizia vi è una comunicazione di improcedibilità da parte del Comune di Sabaudia per incompletezza della documentazione presentata e richiesta di documentazione integrativa. Per la stessa pratica non è stata ritrovata nel fascicolo della pratica edilizia conservato presso l'Ufficio Tecnico l'integrazione richiesta e da produrre a cura della parte richiedente;

- CIL prot.n.19195 del 13/08/2014 e successiva variante CILA con prot.n.31886 del 07/12/2015 entrambe presentate da **** Omissis **** nella qualità di affittuaria: pratica presentata per la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sulle particelle 26-27-58 del foglio 112 da parte dell'allora affittuaria **** Omissis **** (tali serre sono posizionate in una piccola parte delle particelle 26 e 58 e per la maggior parte su porzioni delle particelle 59 e 289 (ex 27). La superficie coperta delle serre risulta pari a 36.210 mq, come riportato nei grafici allegati alla CILA. In riferimento alla CILA in variante è stata comunicata fine lavori in data 15/09/2015.

La regolarità urbanistica e l'anno di costruzione si riferiscono alle serre presenti sui terreni; la mancanza di regolarità si riferisce esclusivamente alla pratica edilizia presentata per regolarizzazione la parte di serre oggetto di pratica prot.n.3161 del 15/06/2004 per la quale, come succetto, non è stata ritrovato il provvedimento conclusivo dell'iter causa assenza della suddetta integrazione richiesta dall'Ente.

Le serre risultano regolamentate dalla normativa regionale sopra citata (L.R.34/96 e L.R.39/99) mentre le serre mobili stagionali qualora sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola rientrano nella categoria di Attività edilizia libera ai sensi del d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 25. Pertanto un eventuale regolarizzazione di quelle riferite alla suddetta pratica incompleta sarebbe possibile producendo tutto quanto richiesto dalla normativa vigente, requisito non soddisfatto nella pratica edilizia prot.n.3161 del 15/06/2004, almeno da quanto potuto riscontrare dal sottoscritto; non è possibile esprimersi con certezza circa tale fattibilità poichè tra la documentazione richiesta all'epoca vi è anche l'autocertificazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione dell'opera (nel caso specifico le

serre oggetto della pratica edilizia).

Come riportato nello specifico paragrafo, dagli accertamenti eseguiti, non sono risultati vincoli, diritti demaniali e usi civici tranne il citato e allegato Atto d'Obbligo a favore del Comune di Sabaudia che ha vincolato i terreni a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali e di cubatura per volumi non abitativi.

Trattandosi di terreni non si rende necessaria la documentazione sopra indicata (APE, Agibilità); si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti a servizio delle strutture presenti sui terreni (serre metalliche con copertura in materiale plastico - impianto irrigazione - deposito attrezzi); per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento si rendono necessarie specifiche verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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 sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia per richiedere accesso agli atti in riferimento alle opere realizzate sul terreno oggetto di pignoramento (serre metalliche). Per i vari lotti di terreno oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto così come indicato, in merito sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA per la realizzazione di serre presentata in data 04.04.2003 ai sensi della L.R.34/96 e L.R.39/99 dalla società **** Omissis ****: la DIA prevedeva la realizzazione di un gruppo di serre in aggiunta ad altre già realizzate con C.E. n.5531 del 1999 sulle particelle 26-27-58-59-60; alcune di esse non risultano allo stato attuale (al loro posto risultano altre che saranno indicate ai punti successivi) mentre una parte di esse risulta attualmente presente nella particella 289 (derivata dalla 27) per una superficie pari a 17.504 mq, come riportato nel grafico allegato alla DIA (superficie totale serre previste dalla DIA pari a 68.278 mq);

- Comunicazione regolarizzazione serre prot.n.3161 del 15/06/2004 richiesta dalla società **** Omissis ****: la pratica edilizia prevedeva la regolarizzazione ai sensi dell'art.6 della L.R.34/96 e L.R.39/99 di un gruppo di serre posizionate attualmente nella particella 289 (lato est della particella verso strada Sant'Isidoro) per una superficie complessiva coperta da serre pari a 21.600 mq; in riferimento a quanto riportato sopra riguardante la regolarità ai sensi della Legge 47/85 e seguenti si specifica che per tale pratica edilizia vi è una comunicazione di improcedibilità da parte del Comune di Sabaudia per incompletezza della documentazione presentata e richiesta di documentazione integrativa. Per la stessa pratica non è stata ritrovata nel fascicolo della pratica edilizia conservato presso l'Ufficio Tecnico l'integrazione richiesta e da produrre a cura della parte richiedente;

- CIL prot.n.19195 del 13/08/2014 e successiva variante CILA con prot.n.31886 del 07/12/2015 entrambe presentate da **** Omissis **** nella qualità di affittuaria: pratica presentata per la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sulle particelle 26-27-58 del foglio 112 da parte dell'allora affittuaria **** Omissis **** (tali serre sono posizionate in una piccola parte delle particelle 26 e 58 e per la maggior parte su porzioni delle particelle 59 e 289 (ex 27). La superficie coperta delle serre risulta pari a 36.210 mq, come riportato nei grafici allegati alla CILA. In riferimento alla CILA in variante è stata comunicata fine lavori in data 15/09/2015.

La regolarità urbanistica e l'anno di costruzione si riferiscono alle serre presenti sui terreni; la mancanza di regolarità si riferisce esclusivamente alla pratica edilizia presentata per regolarizzazione la parte di serre oggetto di pratica prot.n.3161 del 15/06/2004 per la quale, come suddetto, non è stata ritrovato il provvedimento conclusivo dell'iter causa assenza della suddetta integrazione richiesta dall'Ente.

Le serre risultano regolamentate dalla normativa regionale sopra citata (L.R.34/96 e L.R.39/99) mentre le serre mobili stagionali qualora sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola rientrano nella categoria di Attività edilizia libera ai sensi del d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 25. Pertanto un eventuale regolarizzazione di quelle riferite alla suddetta pratica incompleta sarebbe possibile producendo tutto quanto richiesto dalla normativa vigente, requisito non soddisfatto nella pratica edilizia prot.n.3161 del 15/06/2004, almeno da quanto potuto riscontrare dal sottoscritto; non è possibile esprimersi con certezza circa tale fattibilità poichè tra la documentazione richiesta all'epoca vi è anche l'autocertificazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione dell'opera (nel caso specifico le serre oggetto della pratica edilizia).

Come riportato nello specifico paragrafo, dagli accertamenti eseguiti, non sono risultati vincoli, diritti demaniali e usi civici tranne il citato e allegato Atto d'Obbligo a favore del Comune di Sabaudia che ha vincolato i terreni a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali e di cubatura per volumi non abitativi.

Trattandosi di terreni non si rende necessaria la documentazione sopra indicata (APE, Agibilità); si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti a servizio delle strutture presenti sui terreni (serre metalliche con copertura in materiale plastico - impianto irrigazione - deposito attrezzi); per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento si rendono necessarie specifiche verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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 sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia per richiedere accesso agli atti in riferimento alle opere realizzate sul terreno oggetto di pignoramento (serre metalliche). Per i vari lotti di terreno oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto così come indicato, in merito sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA per la realizzazione di serre presentata in data 04.04.2003 ai sensi della L.R.34/96 e L.R.39/99 dalla società **** Omissis ****: la DIA prevedeva la realizzazione di un gruppo di serre in aggiunta ad altre già realizzate con C.E. n.5531 del 1999 sulle particelle 26-27-58-59-60; alcune di esse non risultano allo stato attuale (al loro posto risultano altre che saranno indicate ai punti successivi) mentre una parte di esse risulta attualmente presente nella particella 289 (derivata dalla 27) per una superficie pari a 17.504 mq, come riportato nel grafico allegato alla DIA (superficie totale serre previste dalla DIA pari a 68.278 mq);

- Comunicazione regolarizzazione serre prot.n.3161 del 15/06/2004 richiesta dalla società **** Omissis ****: la pratica edilizia prevedeva la regolarizzazione ai sensi dell'art.6 della L.R.34/96 e L.R.39/99 di un gruppo di serre posizionate attualmente nella particella 289 (lato est della particella verso strada Sant'Isidoro) per una superficie complessiva coperta da serre pari a 21.600 mq; in riferimento a quanto riportato sopra riguardante la regolarità ai sensi della Legge 47/85 e seguenti si specifica che per tale pratica edilizia vi è una comunicazione di improcedibilità da parte del Comune di Sabaudia per incompletezza della documentazione presentata e richiesta di documentazione integrativa. Per la stessa pratica non è stata ritrovata nel fascicolo della pratica edilizia conservato presso l'Ufficio Tecnico l'integrazione richiesta e da produrre a cura della parte richiedente;

- CIL prot.n.19195 del 13/08/2014 e successiva variante CILA con prot.n.31886 del 07/12/2015 entrambe presentate da **** Omissis **** nella qualità di affittuaria: pratica presentata per la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sulle particelle

26-27-58 del foglio 112 da parte dell'allora affittuaria **** Omissis **** (tali serre sono posizionate in una piccola parte delle particelle 26 e 58 e per la maggior parte su porzioni delle particelle 59 e 289 (ex 27). La superficie coperta delle serre risulta pari a 36.210 mq, come riportato nei grafici allegati alla CILA. In riferimento alla CILA in variante è stata comunicata fine lavori in data 15/09/2015.

La regolarità urbanistica e l'anno di costruzione si riferiscono alle serre presenti sui terreni; la mancanza di regolarità si riferisce esclusivamente alla pratica edilizia presentata per regolarizzazione la parte di serre oggetto di pratica prot.n.3161 del 15/06/2004 per la quale, come suddetto, non è stata ritrovato il provvedimento conclusivo dell'iter causa assenza della suddetta integrazione richiesta dall'Ente.

Le serre risultano regolamentate dalla normativa regionale sopra citata (L.R.34/96 e L.R.39/99) mentre le serre mobili stagionali qualora sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola rientrano nella categoria di Attività edilizia libera ai sensi del d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 25. Pertanto un eventuale regolarizzazione di quelle riferite alla suddetta pratica incompleta sarebbe possibile producendo tutto quanto richiesto dalla normativa vigente, requisito non soddisfatto nella pratica edilizia prot.n.3161 del 15/06/2004, almeno da quanto potuto riscontrare dal sottoscritto; non è possibile esprimersi con certezza circa tale fattibilità poichè tra la documentazione richiesta all'epoca vi è anche l'autocertificazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione dell'opera (nel caso specifico le serre oggetto della pratica edilizia).

Come riportato nello specifico paragrafo, dagli accertamenti eseguiti, non sono risultati vincoli, diritti demaniali e usi civici tranne il citato e allegato Atto d'Obbligo a favore del Comune di Sabaudia che ha vincolato i terreni a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali e di cubatura per volumi non abitativi.

Trattandosi di terreni non si rende necessaria la documentazione sopra indicata (APE, Agibilità); si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti a servizio delle strutture presenti sui terreni (serre metalliche con copertura in materiale plastico - impianto irrigazione - deposito attrezzi); per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento si rendono necessarie specifiche verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

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 sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia per richiedere accesso agli atti in riferimento alle opere realizzate sul terreno oggetto di pignoramento (serre metalliche). Per i vari lotti di terreno oggetto di pignoramento costituenti un unico lotto così come indicato, in merito sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA per la realizzazione di serre presentata in data 04.04.2003 ai sensi della L.R.34/96 e L.R.39/99 dalla società **** Omissis ****: la DIA prevedeva la realizzazione di un gruppo di serre in aggiunta ad altre già realizzate con C.E. n.5531 del 1999 sulle particelle 26-27-58-59-60; alcune di esse non risultano allo stato attuale (al loro posto risultano altre che saranno indicate ai punti successivi) mentre una parte di esse risulta attualmente presente nella particella 289 (derivata dalla 27) per una superficie pari a 17.504 mq, come riportato nel grafico allegato alla DIA (superficie totale serre previste dalla DIA pari a 68.278 mq);

- Comunicazione regolarizzazione serre prot.n.3161 del 15/06/2004 richiesta dalla società **** Omissis ****: la pratica edilizia prevedeva la regolarizzazione ai sensi dell'art.6 della L.R.34/96 e L.R.39/99 di un gruppo di serre posizionate attualmente nella particella 289 (lato est della particella verso strada Sant'Isidoro) per una superficie complessiva coperta da serre pari a 21.600 mq; in riferimento a quanto riportato sopra riguardante

la regolarità ai sensi della Legge 47/85 e seguenti si specifica che per tale pratica edilizia vi è una comunicazione di improcedibilità da parte del Comune di Sabaudia per incompletezza della documentazione presentata e richiesta di documentazione integrativa. Per la stessa pratica non è stata ritrovata nel fascicolo della pratica edilizia conservato presso l'Ufficio Tecnico l'integrazione richiesta e da produrre a cura della parte richiedente;

- CIL prot.n.19195 del 13/08/2014 e successiva variante CILA con prot.n.31886 del 07/12/2015 entrambe presentate da **** Omissis **** nella qualità di affittuaria: pratica presentata per la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sulle particelle 26-27-58 del foglio 112 da parte dell'allora affittuaria **** Omissis **** (tali serre sono posizionate in una piccola parte delle particelle 26 e 58 e per la maggior parte su porzioni delle particelle 59 e 289 (ex 27). La superficie coperta delle serre risulta pari a 36.210 mq, come riportato nei grafici allegati alla CILA. In riferimento alla CILA in variante è stata comunicata fine lavori in data 15/09/2015.

La regolarità urbanistica e l'anno di costruzione si riferiscono alle serre presenti sui terreni; la mancanza di regolarità si riferisce esclusivamente alla pratica edilizia presentata per regolarizzazione la parte di serre oggetto di pratica prot.n.3161 del 15/06/2004 per la quale, come suddetto, non è stata ritrovato il provvedimento conclusivo dell'iter causa assenza della suddetta integrazione richiesta dall'Ente.

Le serre risultano regolamentate dalla normativa regionale sopra citata (L.R.34/96 e L.R.39/99) mentre le serre mobili stagionali qualora sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola rientrano nella categoria di Attività edilizia libera ai sensi del d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 25. Pertanto un eventuale regolarizzazione di quelle riferite alla suddetta pratica incompleta sarebbe possibile producendo tutto quanto richiesto dalla normativa vigente, requisito non soddisfatto nella pratica edilizia prot.n.3161 del 15/06/2004, almeno da quanto potuto riscontrare dal sottoscritto; non è possibile esprimersi con certezza circa tale fattibilità poichè tra la documentazione richiesta all'epoca vi è anche l'autocertificazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione dell'opera (nel caso specifico le serre oggetto della pratica edilizia).

Come riportato nello specifico paragrafo, dagli accertamenti eseguiti, non sono risultati vincoli, diritti demaniali e usi civici tranne il citato e allegato Atto d'Obbligo a favore del Comune di Sabaudia che ha vincolato i terreni a servizio della costruzione di serre e capannoni rurali e di cubatura per volumi non abitativi.

Trattandosi di terreni non si rende necessaria la documentazione sopra indicata (APE, Agibilità); si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti a servizio delle strutture presenti sui terreni (serre metalliche con copertura in materiale plastico - impianto irrigazione - deposito attrezzi); per conoscere esattamente l'eventuale costo di adeguamento si rendono necessarie specifiche verifiche tecnico-impiantistiche da effettuare da parte di un tecnico specializzato iscritto alla Camera di Commercio in grado di rilasciare, ad intervento eseguito, le Dichiarazioni di Conformità alle vigenti normative in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di terreno non risulta soggetto a tali vincoli ed oneri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di terreno non risulta soggetto a tali vincoli ed oneri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di terreno non risulta soggetto a tali vincoli ed oneri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di terreno non risulta soggetto a tali vincoli ed oneri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di terreno non risulta soggetto a tali vincoli ed oneri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nonostante la procedura comprende n.5 terreni, si è ritenuto corretto formare un unico lotto tenendo in considerazione le seguenti motivazioni:

- Trattasi di terreni di natura agricola che risultano accorpati ed utilizzati ad uso coltivazione unitamente ad altri confinanti dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata;
- L'accesso ai terreni, nonostante non siano presenti recinzioni e/o delimitazioni, avviene dalla Strada Sant'Isidoro attraversando inizialmente la particella 289 e successivamente altre (stessa proprietà) anch'esse oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare; in particolare, l'accesso alle particelle 26,58,59 (tale particella presenta anche una piccola parte di essa verso Strada Sant'Isidoro) e 60 avviene attraverso un percorso che si sviluppa attraversando la particella 289;
- Le strutture presenti su di essi (vasca di raccolta delle acque piovane a scopo irrigazione - impianto di irrigazione comprensivo di pozzi - convogliamento e smaltimento acque piovane - deposito attrezzi) risultano a servizio di tutti i terreni costituenti l'azienda agricola che comprende tutti i terreni oggetto di pignoramento ed altri confinanti;

- Risultano presenti su buona parte dei terreni delle serre realizzate in continuità tra i diversi appezzamenti e che, in alcuni casi, si sovrappongono tra i diversi stessi terreni (differenti sub) oggetto del presente procedimento.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
Terreno (Foglio 112 p.lla 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 26, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.935,00
Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili. Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di terreni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.
Non è stato possibile reperire dati da ritenere attendibili presso l'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI) poichè lo stesso non possiede dati aggiornati per la Provincia di Latina (gli ultimi dati risalgono all'anno 2006). Comunque, ulteriori dati sono stati acquisiti consultando pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola.
- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nella zona in esame ha evidenziato una sufficiente presenza di informazioni e valutazioni riferite a beni simili a quelli oggetto della presente perizia di stima in quanto l'agricoltura (in particolare coltivazione di ortaggi e floricoltura) risulta essere una delle principali attività sviluppate nel territorio di Sabaudia, oltre chiaramente l'attività principale costituita dal turismo; in particolare, nella zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risultano presenti varie aziende agricole che si sviluppano a ridosso della direttrice stradale della strada statale Pontina (SS148). La zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risulta essere posta ad ovest della suddetta strada verso il mare, zona che si caratterizza per la presenza di terreni del tipo sabbiosi che ben si prestano alle colture tipiche del luogo, tra cui vari tipi di ortaggi coltivati in serra nei terreni oggetto di stima. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricadono i terreni in esame (zona agricola del Comune di Sabaudia posta ad ovest della SS148 - Via Sant'Isidoro / Via Migliara 56) hanno indicato un prezzo di mercato che oscilla da 40.000 a 60.000 €/ha, variabile in funzione della morfologia, accessibilità ed estensione dei lotti.

Il sottoscritto, in mancanza di dati recenti presenti presso l'OMI dell'agenzia delle Entrate ha consultato pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni di terreni agricoli (nel caso specifico **** Omissis **** - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Latina - Listino 2021 Rilevazione anno 2020) che hanno mostrato i seguenti valori per il Comune di Sabaudia:

Qualità coltura: Seminativo irriguo: min 29.000 €/ha - max 47.000 €/ha

Qualità coltura: Orto irriguo: min 36.000 €/ha - max 57.000 €/ha

Sul sito "aste giudiziarie.it" non sono presenti immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; è stato ritrovato un unico riferimento di un terreno di natura agricola posto in una zona con caratteristiche di livello inferiore a quelli oggetto della presente perizia con una valutazione pari a 4,00 €/mq.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione quale parametro economico di riferimento quello medio rilevato dalle indagini di mercato di tipo diretto eseguite pari a 50.000,00 €/ha, parametro confermato anche, in linea generale, dalle indagini di tipo indiretto eseguite e ritenuto opportuno in considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto della presente stima.

Ulteriore valutazione va espressa per le strutture presenti sui terreni ed in particolar modo le serre; in altri paragrafi sono state già descritte sia le caratteristiche delle stesse che l'epoca di realizzazione dei vari gruppi di serre, facendo riferimento alle relative pratiche edilizie presentate. Per tale valutazione il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sui costi di realizzazione di serre del tipo simile allo stato attuale procedendo successivamente ad un abbattimento percentuale di tale costo in relazione ai possibili relativi costi riferiti all'effettiva epoca di realizzazione delle stesse ed alla vetustà delle stesse.

Dalle indagini eseguite è risultato che, allo stato attuale il costo di una serra del tipo simile a quelle oggetto di stima completa di tutti i profili metallici occorrenti, nonché telo in plastica per copertura e tamponatura risulta pari a circa 13-15 €/mq oltre IVA, variabili in funzione del tipo di struttura metallica utilizzata, ovvero con profilo diametro 48 oppure 60 mm, mentre il costo per un impianto di irrigazione del tipo "ad ali gocciolanti con spinnet" si aggira intorno ai 4,00 €/mq oltre IVA. Dalle medesime indagini eseguite è risultato che le stesse strutture avevano un costo inferiore del 30% circa dieci anni fa.

Pertanto, è possibile considerare quale valore allo stato attuale delle serre esistenti sui terreni un importo pari a 9,80 €/mq così determinato:

- costo serra 14€/mq + impianto irrigazione 4€/mq = 18€/mq approssimabile a 20€/mq considerando applicazione IVA;

- riduzione del 30% per epoca di realizzazione: $20€ \times 0,70 = 14€/mq$;

- ulteriore riduzione del 30% per vetustà serre: $14€/mq \times 0,70 = 9,80 €/mq$.

La superficie coperta delle serre che insistono sui terreni oggetto di stima, come riportato nelle relative pratiche edilizie risulta essere:

- serre realizzate con DIA del 2003: 17.504 mq;

- serre realizzate con CILA del 2015: 36.210 mq;

Per un totale complessivo pari a 53.714 mq (da tale superficie resta esclusa quella delle serre di cui alla pratica edilizia di regolarizzazione del 2004 pari a 21.600 mq causa la non completezza della pratica, come riferito nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

Pertanto, il valore delle serre risulta pari a $53.714 \text{ mq} \times 9,80 \text{ €/mq} = 526.397,20 \text{ €}$, i quali rapportati all'intera superficie oggetto di stima (unico lotto) risultano determinare un'incidenza in aumento di valore al mq per i terreni pari a:

- valore strutture presenti sui terreni $526.397,20 \text{ €} / \text{superficie complessiva terreni} = 125.640 \text{ mq} = 4,189 \text{ €/mq}$, approssimabili, in definitiva a 4,20 €/mq.

Infine, si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione percentuale finale del 15% tenendo in considerazione la presenza di ulteriori strutture presenti sui terreni (vasca di raccolta acque piovane - deposito attrezzi - pozzi per irrigazione, ecc), considerate anche le caratteristiche specifiche dei terreni (buona accessibilità - pianeggianti - forma pressochè regolare).

In conclusione, il parametro economico al mq da adottare per la stima dei terreni oggetto del presente procedimento può essere considerato pari a: $5,00 \text{ €/mq}$ (valore terreno) + $4,20 \text{ €/mq}$ (incidenza serre rispetto ai mq complessivi dei terreni) = $9,20 \text{ €/mq} \times 1,15$ (maggiorazione finale) = 10,58

approssimabile, in definitiva, a 10,50 €/mq, parametro di riferimento riscontrato e confermato, in linea di massima, anche da alcuni annunci presenti nel comune di Sabaudia di aziende agricole già dotate di impianti serricoli irrigati.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro

Terreno (Foglio 112 p.lla 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 58, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 28.560,00

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili. Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di terreni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

Non è stato possibile reperire dati da ritenere attendibili presso l'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI) poichè lo stesso non possiede dati aggiornati per la Provincia di Latina (gli ultimi dati risalgono all'anno 2006). Comunque, ulteriori dati sono stati acquisiti consultando pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola.

- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nella zona in esame ha evidenziato una sufficiente presenza di informazioni e valutazioni riferite a beni simili a quelli oggetto della presente perizia di stima in quanto l'agricoltura (in particolare coltivazione di ortaggi e floricoltura) risulta essere una delle principali attività sviluppate nel territorio di Sabaudia, oltre chiaramente l'attività principale costituita dal turismo; in particolare, nella zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risultano presenti varie aziende agricole che si sviluppano a ridosso della direttrice stradale della strada statale Pontina (SS148). La zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risulta essere posta ad ovest della suddetta strada verso il mare, zona che si caratterizza per la presenza di terreni del tipo sabbiosi che ben si prestano alle colture tipiche del luogo, tra cui vari tipi di ortaggi coltivati in serra nei terreni oggetto di stima. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricadono i terreni in esame (zona agricola del Comune di Sabaudia posta ad ovest della SS148 - Via Sant'Isidoro / Via Migliara 56) hanno indicato un prezzo di mercato che oscilla da 40.000 a 60.000 €/ha, variabile in funzione della morfologia, accessibilità ed estensione dei lotti.

Il sottoscritto, in mancanza di dati recenti presenti presso l'OMI dell'agenzia delle Entrate ha consultato pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni di terreni agricoli (nel caso specifico **** Omissis **** - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Latina - Listino 2021 Rilevazione anno 2020) che hanno mostrato i seguenti valori per il Comune di Sabaudia:

Qualità coltura: Seminativo irriguo: min 29.000 €/ha - max 47.000 €/ha

Qualità coltura: Orto irriguo: min 36.000 €/ha - max 57.000 €/ha

Sul sito "aste giudiziarie.it" non sono presenti immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; è stato ritrovato un unico riferimento di un terreno di natura agricola posto in una zona con caratteristiche di livello inferiore a quelli oggetto della presente perizia con una valutazione pari a 4,00 €/mq.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione quale parametro

economico di riferimento quello medio rilevato dalle indagini di mercato di tipo diretto eseguite pari a 50.000,00 €/ha, parametro confermato anche, in linea generale, dalle indagini di tipo indiretto eseguite e ritenuto opportuno in considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto della presente stima.

Ulteriore valutazione va espressa per le strutture presenti sui terreni ed in particolar modo le serre; in altri paragrafi sono state già descritte sia le caratteristiche delle stesse che l'epoca di realizzazione dei vari gruppi di serre, facendo riferimento alle relative pratiche edilizie presentate. Per tale valutazione il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sui costi di realizzazione di serre del tipo simile allo stato attuale procedendo successivamente ad un abbattimento percentuale di tale costo in relazione ai possibili relativi costi riferiti all'effettiva epoca di realizzazione delle stesse ed alla vetustà delle stesse.

Dalle indagini eseguite è risultato che, allo stato attuale il costo di una serra del tipo simile a quelle oggetto di stima completa di tutti i profili metallici occorrenti, nonché telo in plastica per copertura e tamponatura risulta pari a circa 13-15 €/mq oltre IVA, variabili in funzione del tipo di struttura metallica utilizzata, ovvero con profilo diametro 48 oppure 60 mm, mentre il costo per un impianto di irrigazione del tipo "ad ali gocciolanti con spinnet" si aggira intorno ai 4,00 €/mq oltre IVA. Dalle medesime indagini eseguite è risultato che le stesse strutture avevano un costo inferiore del 30% circa dieci anni fa.

Pertanto, è possibile considerare quale valore allo stato attuale delle serre esistenti sui terreni un importo pari a 9,80 €/mq così determinato:

- costo serra 14€/mq + impianto irrigazione 4€/mq = 18€/mq approssimabile a 20€/mq considerando applicazione IVA;

- riduzione del 30% per epoca di realizzazione: $20€ \times 0,70 = 14€/mq$;

- ulteriore riduzione del 30% per vetustà serre: $14€/mq \times 0,70 = 9,80 €/mq$.

La superficie coperta delle serre che insistono sui terreni oggetto di stima, come riportato nelle relative pratiche edilizie risulta essere:

- serre realizzate con DIA del 2003: 17.504 mq;

- serre realizzate con CILA del 2015: 36.210 mq;

Per un totale complessivo pari a 53.714 mq (da tale superficie resta esclusa quella delle serre di cui alla pratica edilizia di regolarizzazione del 2004 pari a 21.600 mq causa la non completezza della pratica, come riferito nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

Pertanto, il valore delle serre risulta pari a $53.714 \text{ mq} \times 9,80 €/mq = 526.397,20 €$, i quali rapportati all'intera superficie oggetto di stima (unico lotto) risultano determinare un'incidenza in aumento di valore al mq per i terreni pari a:

- valore strutture presenti sui terreni $526.397,20 € / \text{superficie complessiva terreni} = 125.640 \text{ mq} = 4,189 €/mq$, approssimabili, in definitiva a 4,20 €/mq.

Infine, si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione percentuale finale del 15% tenendo in considerazione la presenza di ulteriori strutture presenti sui terreni (vasca di raccolta acque piovane - deposito attrezzi - pozzi per irrigazione, ecc), considerate anche le caratteristiche specifiche dei terreni (buona accessibilità - pianeggianti - forma pressochè regolare).

In conclusione, il parametro economico al mq da adottare per la stima dei terreni oggetto del presente procedimento può essere considerato pari a: $5,00 €/mq$ (valore terreno) + $4,20 €/mq$ (incidenza serre rispetto ai mq complessivi dei terreni) = $9,20 €/mq \times 1,15$ (maggiorazione finale) = $10,58$ approssimabile, in definitiva, a $10,50 €/mq$, parametro di riferimento riscontrato e confermato, in linea di massima, anche da alcuni annunci presenti nel comune di Sabaudia di aziende agricole già dotate di impianti serricoli irrigati.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro

Terreno (Foglio 112 p.lla 59) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta

titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 59, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 173.040,00

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili. Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di terreni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

Non è stato possibile reperire dati da ritenere attendibili presso l'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI) poichè lo stesso non possiede dati aggiornati per la Provincia di Latina (gli ultimi dati risalgono all'anno 2006). Comunque, ulteriori dati sono stati acquisiti consultando pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola.

- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nella zona in esame ha evidenziato una sufficiente presenza di informazioni e valutazioni riferite a beni simili a quelli oggetto della presente perizia di stima in quanto l'agricoltura (in particolare coltivazione di ortaggi e floricoltura) risulta essere una delle principali attività sviluppate nel territorio di Sabaudia, oltre chiaramente l'attività principale costituita dal turismo; in particolare, nella zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risultano presenti varie aziende agricole che si sviluppano a ridosso della direttrice stradale della strada statale Pontina (SS148). La zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risulta essere posta ad ovest della suddetta strada verso il mare, zona che si caratterizza per la presenza di terreni del tipo sabbiosi che ben si prestano alle colture tipiche del luogo, tra cui vari tipi di ortaggi coltivati in serra nei terreni oggetto di stima. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricadono i terreni in esame (zona agricola del Comune di Sabaudia posta ad ovest della SS148 - Via Sant'Isidoro / Via Migliara 56) hanno indicato un prezzo di mercato che oscilla da 40.000 a 60.000 €/ha, variabile in funzione della morfologia, accessibilità ed estensione dei lotti.

Il sottoscritto, in mancanza di dati recenti presenti presso l'OMI dell'agenzia delle Entrate ha consultato pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni di terreni agricoli (nel caso specifico **** Omissis **** - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Latina - Listino 2021 Rilevazione anno 2020) che hanno mostrato i seguenti valori per il Comune di Sabaudia:

Qualità coltura: Seminativo irriguo: min 29.000 €/ha - max 47.000 €/ha

Qualità coltura: Orto irriguo: min 36.000 €/ha - max 57.000 €/ha

Sul sito "aste giudiziarie.it" non sono presenti immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; è stato ritrovato un unico riferimento di un terreno di natura agricola posto in una zona con caratteristiche di livello inferiore a quelli oggetto della presente perizia con una valutazione pari a 4,00 €/mq.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione quale parametro economico di riferimento quello medio rilevato dalle indagini di mercato di tipo diretto eseguite pari a 50.000,00 €/ha, parametro confermato anche, in linea generale, dalle indagini di tipo indiretto eseguite e ritenuto opportuno in considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto della presente stima.

Ulteriore valutazione va espressa per le strutture presenti sui terreni ed in particolar modo le serre; in altri paragrafi sono state già descritte sia le caratteristiche delle stesse che l'epoca di realizzazione dei vari gruppi di serre, facendo riferimento alle relative pratiche edilizie presentate. Per tale valutazione il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sui costi di realizzazione di serre del tipo simile allo stato attuale procedendo successivamente ad un abbattimento percentuale di tale costo in relazione ai possibili relativi costi riferiti all'effettiva epoca di realizzazione delle stesse ed alla vetustà delle stesse.

Dalle indagini eseguite è risultato che, allo stato attuale il costo di una serra del tipo simile a quelle oggetto di stima completa di tutti i profili metallici occorrenti, nonchè telo in plastica per copertura e

tamponatura risulta pari a circa 13-15 €/mq oltre IVA, variabili in funzione del tipo di struttura metallica utilizzata, ovvero con profilo diametro 48 oppure 60 mm, mentre il costo per un impianto di irrigazione del tipo "ad ali gocciolanti con spinnet" si aggira intorno ai 4,00 €/mq oltre IVA. Dalle medesime indagini eseguite è risultato che le stesse strutture avevano un costo inferiore del 30% circa dieci anni fa.

Pertanto, è possibile considerare quale valore allo stato attuale delle serre esistenti sui terreni un importo pari a 9,80 €/mq così determinato:

- costo serra 14€/mq + impianto irrigazione 4€/mq = 18€/mq approssimabile a 20€/mq considerando applicazione IVA;

- riduzione del 30% per epoca di realizzazione: $20€ \times 0,70 = 14€/mq$;

- ulteriore riduzione del 30% per vetustà serre: $14€/mq \times 0,70 = 9,80 €/mq$.

La superficie coperta delle serre che insistono sui terreni oggetto di stima, come riportato nelle relative pratiche edilizie risulta essere:

- serre realizzate con DIA del 2003: 17.504 mq;

- serre realizzate con CILA del 2015: 36.210 mq;

Per un totale complessivo pari a 53.714 mq (da tale superficie resta esclusa quella delle serre di cui alla pratica edilizia di regolarizzazione del 2004 pari a 21.600 mq causa la non completezza della pratica, come riferito nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

Pertanto, il valore delle serre risulta pari a $53.714 \text{ mq} \times 9,80 \text{ €/mq} = 526.397,20 \text{ €}$, i quali rapportati all'intera superficie oggetto di stima (unico lotto) risultano determinare un'incidenza in aumento di valore al mq per i terreni pari a:

- valore strutture presenti sui terreni $526.397,20 \text{ €} / \text{superficie complessiva terreni} = 125.640 \text{ mq} = 4,189 \text{ €/mq}$, approssimabili, in definitiva a 4,20 €/mq.

Infine, si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione percentuale finale del 15% tenendo in considerazione la presenza di ulteriori strutture presenti sui terreni (vasca di raccolta acque piovane - deposito attrezzi - pozzi per irrigazione, ecc), considerate anche le caratteristiche specifiche dei terreni (buona accessibilità - pianeggianti - forma pressochè regolare).

In conclusione, il parametro economico al mq da adottare per la stima dei terreni oggetto del presente procedimento può essere considerato pari a: $5,00 \text{ €/mq}$ (valore terreno) + $4,20 \text{ €/mq}$ (incidenza serre rispetto ai mq complessivi dei terreni) = $9,20 \text{ €/mq} \times 1,15$ (maggiorazione finale) = $10,58$ approssimabile, in definitiva, a $10,50 \text{ €/mq}$, parametro di riferimento riscontrato e confermato, in linea di massima, anche da alcuni annunci presenti nel comune di Sabaudia di aziende agricole già dotate di impianti serricoli irrigati.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro

Terreno (Foglio 112 p.lla 60) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 60, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 4.410,00

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili. Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di terreni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non

ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

Non è stato possibile reperire dati da ritenere attendibili presso l'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI) poichè lo stesso non possiede dati aggiornati per la Provincia di Latina (gli ultimi dati risalgono all'anno 2006). Comunque, ulteriori dati sono stati acquisiti consultando pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola.

- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nella zona in esame ha evidenziato una sufficiente presenza di informazioni e valutazioni riferite a beni simili a quelli oggetto della presente perizia di stima in quanto l'agricoltura (in particolare coltivazione di ortaggi e floricoltura) risulta essere una delle principali attività sviluppate nel territorio di Sabaudia, oltre chiaramente l'attività principale costituita dal turismo; in particolare, nella zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risultano presenti varie aziende agricole che si sviluppano a ridosso della direttrice stradale della strada statale Pontina (SS148). La zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risulta essere posta ad ovest della suddetta strada verso il mare, zona che si caratterizza per la presenza di terreni del tipo sabbiosi che ben si prestano alle colture tipiche del luogo, tra cui vari tipi di ortaggi coltivati in serra nei terreni oggetto di stima. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricadono i terreni in esame (zona agricola del Comune di Sabaudia posta ad ovest della SS148 - Via Sant'Isidoro / Via Migliara 56) hanno indicato un prezzo di mercato che oscilla da 40.000 a 60.000 €/ha, variabile in funzione della morfologia, accessibilità ed estensione dei lotti.

Il sottoscritto, in mancanza di dati recenti presenti presso l'OMI dell'agenzia delle Entrate ha consultato pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni di terreni agricoli (nel caso specifico **** Omissis **** - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Latina - Listino 2021 Rilevazione anno 2020) che hanno mostrato i seguenti valori per il Comune di Sabaudia:

Qualità coltura: Seminativo irriguo: min 29.000 €/ha - max 47.000 €/ha

Qualità coltura: Orto irriguo: min 36.000 €/ha - max 57.000 €/ha

Sul sito "aste giudiziarie.it" non sono presenti immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; è stato ritrovato un unico riferimento di un terreno di natura agricola posto in una zona con caratteristiche di livello inferiore a quelli oggetto della presente perizia con una valutazione pari a 4,00 €/mq.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione quale parametro economico di riferimento quello medio rilevato dalle indagini di mercato di tipo diretto eseguite pari a 50.000,00 €/ha, parametro confermato anche, in linea generale, dalle indagini di tipo indiretto eseguite e ritenuto opportuno in considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto della presente stima.

Ulteriore valutazione va espressa per le strutture presenti sui terreni ed in particolar modo le serre; in altri paragrafi sono state già descritte sia le caratteristiche delle stesse che l'epoca di realizzazione dei vari gruppi di serre, facendo riferimento alle relative pratiche edilizie presentate. Per tale valutazione il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sui costi di realizzazione di serre del tipo simile allo stato attuale procedendo successivamente ad un abbattimento percentuale di tale costo in relazione ai possibili relativi costi riferiti all'effettiva epoca di realizzazione delle stesse ed alla vetustà delle stesse.

Dalle indagini eseguite è risultato che, allo stato attuale il costo di una serra del tipo simile a quelle oggetto di stima completa di tutti i profili metallici occorrenti, nonché telo in plastica per copertura e tamponatura risulta pari a circa 13-15 €/mq oltre IVA, variabili in funzione del tipo di struttura metallica utilizzata, ovvero con profilo diametro 48 oppure 60 mm, mentre il costo per un impianto di irrigazione del tipo "ad ali gocciolanti con spinnet" si aggira intorno ai 4,00 €/mq oltre IVA. Dalle medesime indagini eseguite è risultato che le stesse strutture avevano un costo inferiore del 30% circa dieci anni fa.

Pertanto, è possibile considerare quale valore allo stato attuale delle serre esistenti sui terreni un importo pari a 9,80 €/mq così determinato:

- costo serra 14€/mq + impianto irrigazione 4€/mq = 18€/mq approssimabile a 20€/mq considerando applicazione IVA;

- riduzione del 30% per epoca di realizzazione: 20€ x 0,70 = 14€/mq;

- ulteriore riduzione del 30% per vetustà serre: 14€/mq x 0,70 = 9,80 €/mq.

La superficie coperta delle serre che insistono sui terreni oggetto di stima, come riportato nelle relative pratiche edilizie risulta essere:

- serre realizzate con DIA del 2003: 17.504 mq;
- serre realizzate con CILA del 2015: 36.210 mq;

Per un totale complessivo pari a 53.714 mq (da tale superficie resta esclusa quella delle serre di cui alla pratica edilizia di regolarizzazione del 2004 pari a 21.600 mq causa la non completezza della pratica, come riferito nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

Pertanto, il valore delle serre risulta pari a $53.714 \text{ mq} \times 9,80 \text{ €/mq} = 526.397,20 \text{ €}$, i quali rapportati all'intera superficie oggetto di stima (unico lotto) risultano determinare un'incidenza in aumento di valore al mq per i terreni pari a:

- valore strutture presenti sui terreni $526.397,20 \text{ €} / \text{superficie complessiva terreni} = 125.640 \text{ mq} = 4,189 \text{ €/mq}$, approssimabili, in definitiva a $4,20 \text{ €/mq}$.

Infine, si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione percentuale finale del 15% tenendo in considerazione la presenza di ulteriori strutture presenti sui terreni (vasca di raccolta acque piovane - deposito attrezzi - pozzi per irrigazione, ecc), considerate anche le caratteristiche specifiche dei terreni (buona accessibilità - pianeggianti - forma pressochè regolare).

In conclusione, il parametro economico al mq da adottare per la stima dei terreni oggetto del presente procedimento può essere considerato pari a: $5,00 \text{ €/mq}$ (valore terreno) + $4,20 \text{ €/mq}$ (incidenza serre rispetto ai mq complessivi dei terreni) = $9,20 \text{ €/mq} \times 1,15$ (maggiorazione finale) = $10,58$ approssimabile, in definitiva, a $10,50 \text{ €/mq}$, parametro di riferimento riscontrato e confermato, in linea di massima, anche da alcuni annunci presenti nel comune di Sabaudia di aziende agricole già dotate di impianti serricoli irrigati.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro

Terreno (Foglio 112 p.lla 289) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 289, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 1.024.275,00

Per quanto concerne il più probabile valore di mercato degli immobili, è stato utilizzato il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili. Si è proceduto alla ricerca e classificazione dei dati di terreni con caratteristiche simili ed all'acquisizione dei relativi prezzi di vendita, consultando operatori immobiliari operanti nella zona interessata dalla presente perizia di stima e annunci immobiliari. Eseguita questa operazione, si sono valutate le differenze tra l'immobile in esame e la media di quelli assunti a confronto per stimare con la maggiore approssimazione possibile il più probabile valore di mercato. Sono stati esclusi i valori eccezionali non ritenuti espressione di un mercato normale e non condizionato.

Non è stato possibile reperire dati da ritenere attendibili presso l'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI) poichè lo stesso non possiede dati aggiornati per la Provincia di Latina (gli ultimi dati risalgono all'anno 2006). Comunque, ulteriori dati sono stati acquisiti consultando pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola.

- Indagini dirette: l'indagine di mercato eseguita nella zona in esame ha evidenziato una sufficiente presenza di informazioni e valutazioni riferite a beni simili a quelli oggetto della presente perizia di stima in quanto l'agricoltura (in particolare coltivazione di ortaggi e floricoltura) risulta essere una delle principali attività sviluppate nel territorio di Sabaudia, oltre chiaramente l'attività principale costituita dal turismo; in particolare, nella zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risultano presenti varie aziende agricole che si sviluppano a ridosso della direttrice stradale della strada statale

Pontina (SS148). La zona di ubicazione dei terreni oggetto di stima risulta essere posta ad ovest della suddetta strada verso il mare, zona che si caratterizza per la presenza di terreni del tipo sabbiosi che ben si prestano alle colture tipiche del luogo, tra cui vari tipi di ortaggi coltivati in serra nei terreni oggetto di stima. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricadono i terreni in esame (zona agricola del Comune di Sabaudia posta ad ovest della SS148 - Via Sant'Isidoro / Via Migliara 56) hanno indicato un prezzo di mercato che oscilla da 40.000 a 60.000 €/ha, variabile in funzione della morfologia, accessibilità ed estensione dei lotti.

Il sottoscritto, in mancanza di dati recenti presenti presso l'OMI dell'agenzia delle Entrate ha consultato pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni di terreni agricoli (nel caso specifico **** Omissis **** - Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Latina - Listino 2021 Rilevazione anno 2020) che hanno mostrato i seguenti valori per il Comune di Sabaudia:

Qualità coltura: Seminativo irriguo: min 29.000 €/ha - max 47.000 €/ha

Qualità coltura: Orto irriguo: min 36.000 €/ha - max 57.000 €/ha

Sul sito "aste giudiziarie.it" non sono presenti immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto; è stato ritrovato un unico riferimento di un terreno di natura agricola posto in una zona con caratteristiche di livello inferiore a quelli oggetto della presente perizia con una valutazione pari a 4,00 €/mq.

Quindi, per quanto riscontrato, si ritiene adottare per la presente valutazione quale parametro economico di riferimento quello medio rilevato dalle indagini di mercato di tipo diretto eseguite pari a 50.000,00 €/ha, parametro confermato anche, in linea generale, dalle indagini di tipo indiretto eseguite e ritenuto opportuno in considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto della presente stima.

Ulteriore valutazione va espressa per le strutture presenti sui terreni ed in particolar modo le serre; in altri paragrafi sono state già descritte sia le caratteristiche delle stesse che l'epoca di realizzazione dei vari gruppi di serre, facendo riferimento alle relative pratiche edilizie presentate. Per tale valutazione il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sui costi di realizzazione di serre del tipo simile allo stato attuale procedendo successivamente ad un abbattimento percentuale di tale costo in relazione ai possibili relativi costi riferiti all'effettiva epoca di realizzazione delle stesse ed alla vetustà delle stesse.

Dalle indagini eseguite è risultato che, allo stato attuale il costo di una serra del tipo simile a quelle oggetto di stima completa di tutti i profili metallici occorrenti, nonché telo in plastica per copertura e tamponatura risulta pari a circa 13-15 €/mq oltre IVA, variabili in funzione del tipo di struttura metallica utilizzata, ovvero con profilo diametro 48 oppure 60 mm, mentre il costo per un impianto di irrigazione del tipo "ad ali gocciolanti con spinnet" si aggira intorno ai 4,00 €/mq oltre IVA. Dalle medesime indagini eseguite è risultato che le stesse strutture avevano un costo inferiore del 30% circa dieci anni fa.

Pertanto, è possibile considerare quale valore allo stato attuale delle serre esistenti sui terreni un importo pari a 9,80 €/mq così determinato:

- costo serra 14€/mq + impianto irrigazione 4€/mq = 18€/mq approssimabile a 20€/mq considerando applicazione IVA;

- riduzione del 30% per epoca di realizzazione: $20€ \times 0,70 = 14€/mq$;

- ulteriore riduzione del 30% per vetustà serre: $14€/mq \times 0,70 = 9,80 €/mq$.

La superficie coperta delle serre che insistono sui terreni oggetto di stima, come riportato nelle relative pratiche edilizie risulta essere:

- serre realizzate con DIA del 2003: 17.504 mq;

- serre realizzate con CILA del 2015: 36.210 mq;

Per un totale complessivo pari a 53.714 mq (da tale superficie resta esclusa quella delle serre di cui alla pratica edilizia di regolarizzazione del 2004 pari a 21.600 mq causa la non completezza della pratica, come riferito nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia).

Pertanto, il valore delle serre risulta pari a $53.714 \text{ mq} \times 9,80 \text{ €/mq} = 526.397,20 \text{ €}$, i quali rapportati all'intera superficie oggetto di stima (unico lotto) risultano determinare un'incidenza in aumento di valore al mq per i terreni pari a:

- valore strutture presenti sui terreni $526.397,20 \text{ €} / \text{superficie complessiva terreni} = 125.640 \text{ mq} =$

4,189 €/mq, approssimabili, in definitiva a 4,20 €/mq.

Infine, si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione percentuale finale del 15% tenendo in considerazione la presenza di ulteriori strutture presenti sui terreni (vasca di raccolta acque piovane - deposito attrezzi - pozzi per irrigazione, ecc), considerate anche le caratteristiche specifiche dei terreni (buona accessibilità - pianeggianti - forma pressochè regolare).

In conclusione, il parametro economico al mq da adottare per la stima dei terreni oggetto del presente procedimento può essere considerato pari a: 5,00 €/mq (valore terreno) + 4,20 €/mq (incidenza serre rispetto ai mq complessivi dei terreni) = 9,20 €/mq x 1,15 (maggiorazione finale) = 10,58 approssimabile, in definitiva, a 10,50 €/mq, parametro di riferimento riscontrato e confermato, in linea di massima, anche da alcuni annunci presenti nel comune di Sabaudia di aziende agricole già dotate di impianti serricoli irrigati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	8470,00 mq	10,50 €/mq	€ 88.935,00	100,00%	€ 88.935,00
Bene N° 2 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	2720,00 mq	10,50 €/mq	€ 28.560,00	100,00%	€ 28.560,00
Bene N° 3 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	16480,00 mq	10,50 €/mq	€ 173.040,00	100,00%	€ 173.040,00
Bene N° 4 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	420,00 mq	10,50 €/mq	€ 4.410,00	100,00%	€ 4.410,00
Bene N° 5 - Terreno Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro	97550,00 mq	10,50 €/mq	€ 1.024.275,00	100,00%	€ 1.024.275,00
				Valore di stima:	€ 1.319.220,00

Valore di stima: € 1.319.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per rimozione parziale serre	2,50	%

Valore finale di stima: € 1.286.239,50

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato sulla base delle variabili già indicate nel paragrafo relativo alla stima utilizzando il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni

simili o ritenuti assimilabili e facendo riferimento a parametri oggettivi di mercato quali le valutazioni di operatori del mercato presenti in zona e dati reperiti da annunci immobiliari e da pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola.

Nel valore percentuale di deprezzamento sono state inseriti i costi relativi agli oneri di rimozione del gruppo di serre di cui alla Comunicazione regolarizzazione serre prot.n.3161 del 15/06/2004 (pratica edilizia incompleta secondo quanto rinvenuto dall'accesso agli atti al Comune di Sabaudia); per la quantificazione è stata indicata una percentuale in diminuzione rapportata al valore economico determinato in precedenza (deprezzamento del parametro economico di riferimento di circa 1,50 € per l'area interessata dalle serre).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato sulla base delle variabili già indicate nel paragrafo relativo alla stima utilizzando il metodo sintetico - comparativo, basato sul confronto diretto con beni simili o ritenuti assimilabili e facendo riferimento a parametri oggettivi di mercato quali le valutazioni di operatori del mercato presenti in zona e dati reperiti da annunci immobiliari e da pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni dei terreni di natura agricola. Tutti questi elementi unitamente ai costi eventuali di ripristino degli immobili a causa delle difformità riscontrate rispetto ai relativi titoli abilitativi edilizi e/o interventi di rimozione di parte delle strutture danneggiate presenti, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state già espresse dettagliatamente nei paragrafi specifici le particolarità rinvenute.

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

Latina, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capuano Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 48 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/12/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 30/07/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 22/12/2022)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titoli di proprietà (Aggiornamento al 24/11/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratti di fitto (Aggiornamento al 20/12/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazioni accessi - Verbali (Aggiornamento al 21/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale (Aggiornamento al 23/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazione_invio perizia alle parti (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia_versione privacy (Aggiornamento al 09/01/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
Terreno (Foglio 112 p.lla 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre). Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 26, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 26, come previsto da P.R.G. 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") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
Terreno (Foglio 112 p.lla 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre). Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 58, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 58, come previsto da P.R.G. 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") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
Terreno (Foglio 112 p.lla 59) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre). Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 59, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 59, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/08/1977 di approvazione

definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte - presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
Terreno (Foglio 112 p.lla 60) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre). Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 60, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 60, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/0811977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte - presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro
Terreno (Foglio 112 p.lla 289) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre). Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 289, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sabaudia in data 05.08.2022 e rilasciato dall'Ente con prot.n.36056 del 08.09.2022; il Certificato attesta che la destinazione urbanistica del terreno distinto in Catasto (Comune di Sabaudia) al Foglio 112 particella 289, come previsto da P.R.G. P.R.G. (D.G.R.L. n° 3729 del 02/0811977 di approvazione definitiva e D.C.C. n°171 del 2111111989 di "Adeguamento elaborati P.R.G. alle osservazioni accolte - presa d'atto") risulta essere Zona "Verde rurale" -art. 17 allegando N.T.A.; il CDU richiesto viene riportato nell'allegato 4 alla presente relazione. Il Certificato rilasciato dal Comune di Sabaudia è riportato nell'allegato 4.

Prezzo base d'asta: € 1.286.239,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.286.239,50

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 26, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	8470,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; come già riferito, per la presente particella, allo stato dei sopralluoghi, il terreno è risultato incolto, in parte occupato dalla vasca di raccolta delle acque piovane ad uso irrigazione dei terreni facenti parte della suddetta azienda ed in piccola parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'esso di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento.		
Descrizione:	Terreno (Foglio 112 p.la 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 58, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2720,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; come già riferito, per la presente particella, allo stato dei sopralluoghi, il terreno è risultato incolto ed è in piccola parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'esso di proprietà dell'esecutata ed		

	oggetto del presente procedimento.
Descrizione:	Terreno (Foglio 112 p.la 26) sito in Via Sant'Isidoro, zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 59, Qualità Seminativo	Superficie	16480,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; si trova in normali condizioni di manutenzione ed è in gran parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'essi di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento. Le serre, del tipo in struttura metallica coperte con materiale plastico e dotate di sistema di irrigazione del tipo ad ali gocciolanti, essendo state realizzate in epoche diverse così come anche verificato con le diverse pratiche edilizie riscontrate, risultano essere di diverse tipologie ma di caratteristiche molto simili, alcune delle quali realizzate con struttura metallica di sezione 48 mm ed altre con struttura di sezione 60 mm.		
Descrizione:	Terreno (Foglio 112 p.la 59) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 60, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	420,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale; come già riferito, per la presente particella, allo stato dei sopralluoghi, il terreno è risultato incolto.		
Descrizione:	Terreno (Foglio 112 p.la 60) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Via Sant'Isidoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 112, Part. 289, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	97550,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, unitamente agli altri oggetto della stessa procedura, è utilizzato dall'esecutato nell'ambito della conduzione dell'attività agricola dell'omonima ditta individuale ed è in gran parte coperto da serre esistenti sul terreno stesso ed in continuità con terreni confinanti anch'essi di proprietà dell'esecutata ed oggetto del presente procedimento. Le serre, del tipo in struttura metallica coperte con materiale plastico e dotate di sistema di irrigazione del tipo ad ali gocciolanti, essendo state realizzate in epoche diverse così come anche verificato con le diverse pratiche edilizie riscontrate, risultano essere di diverse tipologie ma di caratteristiche molto similari, alcune delle quali realizzate con struttura metallica di sezione 48 mm ed altre con struttura di sezione 60 mm. Si trova in normali condizioni di manutenzione a meno di parte delle serre realizzate sulla parte posta ad est della presente particella danneggiate da un forte evento metereologico verificatosi nel mese di settembre dell'anno 2022, successivamente al primo sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 16.09.2022 come riportato nell'allegato 1 (Documentazione fotografica) riferito al sopralluogo del 28.11.2022.		
Descrizione:	Terreno (Foglio 112 p.la 289) sito in zona verde rurale del PRG del Comune di Sabaudia, posto in una zona ad est del centro cittadino del Comune di Sabaudia a circa 5 km da esso (piazza del Comune). Il terreno risulta accorpato ad altri confinanti (alcuni di essi oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare) ed utilizzato unitamente ad essi dalla stessa azienda agricola di cui risulta titolare l'esecutata		

	ad uso coltivazione (terreni prevalentemente coperti da serre).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il terreno è risultato utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** quale titolare dell'omonima impresa individuale che svolge, come riportato anche nella visura camerale (allegato 11) attività agricola di coltivazione ortaggi. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Ufficio Provinciale di Latina dell'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di fitto in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; nessun contratto in essere è stato fornito. L'unico contratto di fitto risultante e riguardante il terreno in oggetto è risultato quello del 01.01.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 14.03.2014 al n. 2643, serie 3 e successivamente rettificato con atto del 01.07.2014, registrato all'Ufficio delle Entrate di Latina il 22.07.2014 al n. 4743, serie 3, contratto precedente all'acquisto del terreno e citato anche nell'Atto di Compravendita del 26.07.2017 notaio Dott. Feroli allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - VIA SANT'ISIDORO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 27/07/2017
Reg. gen. 17367 - Reg. part. 2617
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.900.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6734 - Reg. part. 877
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 146.581,35
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6733 - Reg. part. 876
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.681,94
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 26/03/2020
Reg. gen. 6732 - Reg. part. 875
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.381.477,30
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Latina il 16/03/2021
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 759
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 293.789,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 23/06/2021
Reg. gen. 15938 - Reg. part. 12113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura