
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zanni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	13

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	15
Patti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	22

Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	26
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 281.607,05	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386.....	39

INCARICO

In data 23/03/2020, il sottoscritto Arch. Zanni Alessandro, con studio in Via Carlo Pisacane, 26 - 04100 - Latina (LT), email alezanni@libero.it, PEC alessandro.zanni@archiworldpec.it, Tel. 0773 472442, Fax 0773 472442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1 (Coord. Geografiche: 41°23'10,54"N - 13°5'43,29"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T (Coord. Geografiche: 41°23'10,54"N - 13°5'43,29"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386 (Coord. Geografiche: 41°23'10,24"N-13°5'43,29"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Trattasi di edificio ad uso residenziale (villino) sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 1 di proprietà di **** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile, al quale si accede da strada provinciale ,costituito da due piani fuori terra , è così distribuito : piano terra dall'ingresso si accede alla cucina , soggiorno pranzo disimpegno e ripostiglio, poi ad un locale deposito e ad una cucina tinello; al piano primo quattro letto e due bagni con corridoio. La copertura del fabbricato è a tetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato l'accesso e sopralluogo il 01 ottobre 2020 , vedi verbale allegato 2 ,nella quale si è effettuato rilievo dell'immobile allegato 6 e foto allegato 24.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Trattasi di edificio ad uso rimessa sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 2 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1.

L'immobile al quale si accede da strada provinciale ,costituito da un piano fuori terra con struttura in scatolari in metallo e copertura ad una falda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato l'accesso e sopralluogo il 01 ottobre 2020 vedi verbale allegato n. 2, nella quale si è effettuato rilievo dell'immobile allegato 7 e foto allegato 25,

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Trattasi di terreno agricolo con coltura prato sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto terreni del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 100 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1, prospiciente alla proprietà di **** Omissis **** consistente in corte con Villino e Rimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato effettuato l'accesso e sopralluogo il 01 ottobre 2020 vedi verbale allegato n. 2, nella quale si è effettuato rilievo del terreno e foto allegato n.26.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

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

La provenienza ventennale dei beni, è stata attestata da certificati, allegati,e da questa si evince: la proprietà dell'immobile , l'acquisto del terreno e le formalità pregiudizievoli , con aggiornamento fino al 20 ottobre 2020.

Durante il corso del lavoro peritale il CTU, ha integrato le visure ipotecarie con le ispezioni del 20/10/2020, allegato 3, da queste si evince che, dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 14/05/2019 n. 7813/10791 di formalità, risulta pubblicata trascrizione a nome del soggetto esecutato del 05/08/2019 Registro Particolare 13771 Registro Generale 18480 Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare. Per quanto sopra si ritiene la documentazione in atti, completa ad eccezione della trascrizione precedentemente menzionata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

La provenienza ventennale dei beni, è stata attestata da certificati allegati da questa si evince: la proprietà dell'immobile, l'acquisto del terreno e le formalità pregiudizievoli, con aggiornamento fino al 20 ottobre 2020. Durante il corso del lavoro peritale il CTU, ha integrato le visure ipotecarie con le ispezioni del 20/10/2020 e del 12/11/2020, allegato 3 e 4. Per quanto sopra si ritiene la documentazione in atti, completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

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

La provenienza ventennale dei beni, è stata attestata da certificati allegati da questa si evince: la proprietà dell'immobile, l'acquisto del terreno e le formalità pregiudizievoli, con aggiornamento fino al 20 ottobre 2020. Durante il corso del lavoro peritale il CTU, ha integrato le visure ipotecarie con le ispezioni del 20/10/2020, del 12/11/2020, allegati 3,4,5. Per quanto sopra si ritiene la documentazione in atti, completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

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.

Dal certificato anagrafico del Comune di Pontinia l'esecutato risulta residente in Via Migliara 51 n. 1386 allegato 21. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Latina nella quale è stato annotato che in data 18/07/2019 con Provvedimento del Tribunale di Latina n. 88/2019 in data 01/07/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto allegato 22 e allegato 32.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del Comune di Pontinia l'esecutato risulta residente in Via Migliara 51 n. 1386 allegato 21. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio , rilasciato dal Comune di Latina nella quale è stato annotato che in data 18/07/2019 con Provvedimento del Tribunale di Latina n. 88/2019 in data 01/07/209 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto allegato 22 e allegato 32.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

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.

Dal certificato anagrafico del Comune di Pontinia l'esecutato risulta residente in Via Migliara 51 n. 1386 allegato 21. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio , rilasciato dal Comune di Latina nella quale è stato annotato che in data 18/07/2019 con Provvedimento del Tribunale di Latina n. 88/2019 in data 01/07/209 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto allegato 22 e allegato 32.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

L'edificio confina a Nord Est con la particella individuata al foglio 129 particella 132 di proprietà di ""Del Monte Marco"", a Sud Ovest particella 23 di proprietà di ""Reali Marco" e Nord Ovest con particella 100 della stessa proprietà e Strada Migliara 51 , a sud est con il sub. 6 e sub. 5 della particella 135 di proprietà di "" Del Monte Marco"".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

L'edificio confina a Nord Est con la particella individuata al foglio 129 particella 132 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud Ovest con stessa proprietà di **** Omissis ****, Nord Ovest con tessa proprietà di **** Omissis ****, a sud est con il sub. 6 e sub. 5 della particella 135 di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Il terreno confina a Nord Est con la particella individuata al foglio 129 particella 99 di proprietà di **** Omissis ****, a Sud Ovest particella 20 di proprietà di **** Omissis **** e Nord Ovest con Strada Migliara 51 , a sud est con la particella 135 sub. 7 corte del sub. 1 e sub. 2 di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	238,70 mq	262,57 mq	1,00	262,57 mq	3,00 m	T-1
Balcone scoperto	4,60 mq	5,06 mq	0,25	1,27 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,30 mq	3,63 mq	0,25	0,91 mq	3,00 m	1
Locale di deposito	35,25 mq	38,77 mq	0,60	23,26 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				288,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola del Comune di Pontinia; è localizzato lontano dai servizi. Il rilievo, allegato n. 6, effettuato dal sottoscritto ha però evidenziato che pur essendo conforme con la planimetria catastale allegato n.12, non corrisponde a quanto riportato nella Concessione Edilizia del 23/09/1977 n.5393, allegato n. 15 e relativo elaborato grafico allegato n. 16 in quanto vi è una variazione c nella realizzazione della chiusura con infisso della zona portico al piano terra, cambio di destinazione d'uso del locale garage e cantina in locale rustico/taverna; sono state anche apportate delle modifiche di distribuzione interna. Inoltre vi è un locale pollaio , fabbricato precario annesso all'abitazione e accatastato vedi elaborato planimetrico all.to 11, e planimetria catastale all.to 12.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	85,76 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola del Comune di Pontinia; è localizzato lontano dai servizi. Il rilievo, allegato n. 7, effettuato dal sottoscritto ha evidenziato che non è conforme con la planimetria catastale allegato n.13, infatti nel grafico catastale sono presenti delle tamponature lungo il lato corto dell'immobile che non esistono; inoltre vi è una tamponatura ,costituita da pannelli tipo isopan che chiude longitudinalmente il manufatto e che non è presente nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia n° 9769 del 31/07/1987 e CIL del 28/10/2014, allegati n. 17 e 19 ed elaborati grafici all.to 18 e 20. La suddetta tamponatura dovrà essere rimossa per il ripristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	515,00 mq	515,00 mq	1,00	515,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				515,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				515,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona agricola del Comune di Pontinia; è localizzato lontano dai servizi ed è prospiciente la proprietà di **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2012 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 135, Sub. 1 Categoria A7

		Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 341 mq Rendita € 839,24 Piano T-1
Dal 10/12/2014 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 135, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 vani Superficie catastale 341 mq Rendita € 839,24 Piano T-1
Dal 19/10/2020 al 10/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 135, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 vani Superficie catastale 341 mq Rendita € 839,24 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Le visure catastali allegato 8. Si fa presente che l'immobile precedentemente all'acatastamento avvenuto nell'anno 2003, risultava fabbricato rurale e quindi non era presente al catasto urbano come fabbricati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2012 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 135, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 76 Superficie catastale 87 mq Rendita € 839,24 Piano T
Dal 10/12/2014 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 135, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 76 Superficie catastale 87 mq Rendita € 102,05 Piano T
Dal 19/10/2020 al 10/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 129, Part. 135, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 76 Superficie catastale 87 mq Rendita € 102,05 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Le visure catastali allegato 9. Si fa presente che l'immobile precedentemente all'acatastamento avvenuto nell'anno 2003, risultava fabbricato rurale e quindi non era presente al catasto urbano come fabbricati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1991 al 12/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 100 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 05 15 Reddito dominicale € 72,00 Reddito agrario € 80,00
Dal 12/11/1999 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 100 Qualità Prato arborato Superficie (ha are ca) 05 15 Reddito dominicale € 72,00 Reddito agrario € 80,00
Dal 24/01/2006 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 100 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 05 15 Reddito dominicale € 72,00 Reddito agrario € 80,00
Dal 16/03/2012 al 02/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 100 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 05 15 Reddito dominicale € 72,00 Reddito agrario € 80,00
Dal 02/12/2014 al 10/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 100 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 05 15 Reddito dominicale € 72,00 Reddito agrario € 80,00
Dal 10/12/2014 al 30/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 129, Part. 100 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 05 15 Reddito dominicale € 72,00 Reddito agrario € 80,00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Le visure catastali allegato 10.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	129	135	1		A7	2	13 vani	341 mq	839,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

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

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente come allegato 12.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	129	135	2		C6	2	76	87 mq	102,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto non sono presenti tamponature interne trasversali e tamponature sul lato longitudinale.

Il sedime corrisponde, mentre non sono presenti tamponature trasversali interne che sul lato longitudinali .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

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
129	100				Prato arborato	U	05 15 mq	0,72 €	0,8 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di cultura indicata in catasto nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente come allegato 14.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, seconda comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontinia il certificato di residenza dell'esecutato, allegato alla presente al n. 18, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Pontinia in Via Migliara 51, snc e presso il Comune di Latina l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta nelle annotazioni che il Sig.**** Omissis **** è separato. Altresì risultano le seguenti annotazioni : 1) 02/01/2012 . Con atto in data 19 Dicembre 2011 a rogito del notaio Maciariello Claudio del distretto notarile di Latina gli Sposi **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** hanno stipulato convenzione matrimoniale consistente in separazione dei beni come da atto allegato alla presente.2) 18/07/2019 - con provvedimento del Tribunale di Latina n. 88/2019 in data 01/07/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. come da allegato estratto di matrimonio n° 19.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, seconda comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontinia il certificato di residenza dell'esecutato, allegato alla presente al n. 18, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Pontinia in Via Migliara 51, snc e presso il Comune di Latina l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta nelle annotazioni che il Sig.**** Omissis **** è separato. Altresì risultano le seguenti annotazioni : 1) 02/01/2012 . Con atto in data 19

Dicembre 2011 a rogito del notaio Maciariello Claudio del distretto notarile di Latina gli Sposi **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** hanno stipulato convenzione matrimoniale consistente in separazione dei beni come da atto allegato alla presente.2) 18/07/2019 - con provvedimento del Tribunale di Latina n. 88/2019 in data 01/07/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. come da allegato estratto di matrimonio n° 19.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, seconda comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontinia il certificato di residenza dell'esecutato, allegato alla presente al n. 18, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Pontinia in Via Migliara 51, snc e presso il Comune di Latina l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta nelle annotazioni che il Sig.**** Omissis **** è separato. Altresì risultano le seguenti annotazioni : 1) 02/01/2012 . Con atto in data 19 Dicembre 2011 a rogito del notaio Maciariello Claudio del distretto notarile di Latina gli Sposi **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis **** hanno stipulato convenzione matrimoniale consistente in separazione dei beni come da atto allegato alla presente.2) 18/07/2019 - con provvedimento del Tribunale di Latina n. 88/2019 in data 01/07/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. come da allegato estratto di matrimonio n° 19.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato; non risultano contratti di locazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato; non risultano contratti di locazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato; non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Su alcune pareti come su alcuni soffitti sono presenti tracce di efflorescenze da condensa dipese dalla cattiva gestione dell'immobile in quanto viene poco

areato. Gli impianti idrico sanitario , elettrico sono datati, come quello termico mancante di caldaia e parziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

L'immobile si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Il terreno si presenta coltivato a prato e fa parte del giardino dell'immobile residenziale individuato presso l'Agenzia del territorio al foglio 129 particella n. 135 sub. 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e ha come corte comune non censibile individuato presso l'Agenzia del territorio al foglio 129 particella 135 sub. 7 comune al sub. 1 e sub. 2. vedi elaborato planimetrico allegato 11.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e ha come corte comune non censibile individuato presso l'Agenzia del territorio al foglio 129 particella 135 sub. 7 comune al sub. 1 e sub. 2. vedi elaborato planimetrico allegato 11.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Il terreno pignorato non risulta in contesto condominiale ma è inserito nella proprietà di **** Omissis **** ed è in aderenza alla corte comune non censibile individuato presso l'Agenzia del territorio al foglio 129 particella 135 sub. 7 comune al sub. 1 e sub. 2. che fa parte della della particella n. 135 vedi elaborato planimetrico allegato 11 ed estratto di mappa allegato n. 14.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Il fabbricato risulta essere un Villino composto da due piani fuori terra così costituito:

STRUTTURA in buono stato di manutenzione che è così composta: - Fondazioni a travi rovesce in c.a.; - struttura in pilastri e travi in c.a.; - solai in latero-cemento; - copertura a tetto con tegole alla marsigliese.

ESPOSIZIONE : Nord-Sud,Ovest-Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : Piano terra ml. 3,30; piano primo ml. 2,75.

FINITURE ESTERNE in buono stato di manutenzione, sono così definite:

- tamponatura esterna a cassetta in mattoni forati intonacati sia all'esterno che all'interno;
- al primo terra e piano primo gli infissi esterni sono in legno Douglas con vetro normale, mentre quelli interni in noce tamburato ;
- scala interna di accesso al piano primo in travertino;

FINITURE INTERNE in buono stato di manutenzione ,sono così definite:

AL PIANO TERRA

- pavimenti a piano terra 30 x 30 in monocottura nella zona taverna, mentre nelle altre da marmettoni;
- rivestimento del bagno al piano terra con maioliche;
- intonaci del tipo civile con tinta semi-lavabile per la zona taverna così come negli altri locali;
- gli accessi e le finestre sono chiuse da portelloni in legno.

AL PIANO PRIMO

la parte di immobile risulta essere rifinita con buoni materiali:

- scala di accesso dal piano terra al piano primo con gradini in travertino
- pavimenti in ceramica; rivestimenti dei bagni con maioliche chiare;
- intonaci premiscelati e tinteggiati con tinta semilavabile ;
- porte interne in legno tipo mogano scuro;
- tinteggiatura del tipo semilavabile.

Gli impianti risultano essere così realizzati:

- impianto elettrico infilabile a pavimento con frutti dei tipo commerciale;
- impianto idraulico a pavimento con tubi giuntati;
- impianto termico in parte presente con radiatori e in parte assente non funzionante, in quanto privo di caldaia.

E' presente un camino nella zona taverna .

L'acqua potabile deriva da pozzo.

Lo scarico delle acque reflue è immesso in fossa imhoff e subirrigazione.

L'impianto elettrico è in buone condizioni, così come quello idrico sanitario ma non si ha nessuna certificazione di legge. L'impianto termico è parziale e non funzionante. La rete idrico sanitaria è fornita di boiler scaldacqua, senza nessuna certificazione. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica .

Non c'è il gas metano.

Il terreno attorno all'immobile è in parte pavimentato e in parte a giardino con piante.

Vi è la recinzione sulla parte della strada , mentre la recinzione laterale è costituita da paletti e rete.

Il tutto come da elaborato fotografico allegato 21.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Il fabbricato risulta essere una rimessa composta da un piano fuori terra così costituito:

STRUTTURA in mediocre stato di manutenzione che è così composta: struttura in scatolari in ferro saldati -

copertura a tetto con elementi ondulati in cemento, muratura.

ESPOSIZIONE : Nord-Sud,Ovest-Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : Altezza media ml.4,00 . Bisogna specificare che il piano della rimessa è posta a - 50 cm.

FINITURE ESTERNE in buono stato di manutenzione, sono così definite:

- tamponatura esterna costituita da pannelli isopan ;

- FINITURE INTERNE la pavimentazione è costituita da cemento lisciato ;

- IMPIANTI : E' presente solo l'impianto elettrico costituito da tubazione plastica con scatole e porta frutti esterni.

- Il terreno attorno all'immobile è in parte a brecciolino e in parte a giardino con piante.

Vi è la recinzione sulla parte della strada , mentre la recinzione laterale è costituita da paletti e rete.

Il tutto come da elaborato fotografico allegato n. 25 e dal rilievo all.to n. 7.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Il terreno è stato di proprietà della Opera Nazionale per Combattenti inglobata dalla Regione Lazio.

Questa striscia di terreno era la originaria fascia frangivento. Ora il terreno fa parte della corte della abitazione residenziale di**** Omissis ****. Ha una destinazione a prato e fa parte del giardino antistante la residenza.

Ha una destinazione agricola secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia e specificatamente: Ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A., così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000 e secondo la deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2004 ricade in : " zona e- Sottozona E1 - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriale, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima: 2 ha di superficie agricola totale " come da certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pontinia che si allegata al n. 30.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato dal sottoscritto in data 01/10/2020, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.

Come da visura ipotecaria risulta TRASCRIZIONE del 05/08/2019 Registro Generale n. 18480 Registro particolare n. 13371 di Atto giudiziario del Tribunale di Latina del 1 luglio 2019 n. repertorio 3984 relativo a PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE. allegato 3 alla presente .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato dal sottoscritto in data 01/10/2020, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.

Come da visura ipotecaria risulta TRASCRIZIONE del 05/08/2019 Registro Generale n. 18480 Registro particolare n. 13371 di Atto giudiziario del Tribunale di Latina del 1 luglio 2019 n. repertorio 3984 relativo a PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE. allegato 3 alla presente , ma ciò non risulta per la rimessa, ma soltanto per l'abitazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato dal sottoscritto in data 01/10/2020, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.

Come da visura ipotecaria risulta TRASCRIZIONE del 05/08/2019 Registro Generale n. 18480 Registro particolare n. 13371 di Atto giudiziario del Tribunale di Latina del 1 luglio 2019 n. repertorio 3984 relativo a PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE. allegato 3 alla presente , ma ciò non risulta per il terreno , ma soltanto per l'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/2006 al 23/03/1991	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA NOTAIO IN TERRACINA	23/03/1991	76631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LATINA	26/03/1991	5302	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2012 al 26/01/2006	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2014 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2020 al 10/12/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCILLO NOTAIO IN SEZZE	10/12/2014	25035	14312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LATINA	15/12/2014	27074	21143
		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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza del 10 dicembre 2014 Atto notaio Fucillo in Sezze verrà inserito come allegato n. 20.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1991 al 24/01/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZARELLA NOTAIO IN TERRACINA	23/03/1991	76631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LATINA	26/03/1991	5302	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2006 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/2014	lt0205866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2012 al 10/12/2014	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/12/2014	LT0205866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2014 al 19/10/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO NOTAIO IN	10/12/2014	25035	14312

		SEZZE			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LATINA	15/12/2014	27074	21143
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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza del 10 dicembre 2014 Atto notaio Fuccillo in Sezze verrà inserito come allegato n. 20. Bisogna specificare che nell'atto di compravendita summenzionato il bene è stato acquistato " quale titolare dell'Azienda Agricola **** Omissis ****con sede in San Felice Circeo Viale Tittoni n° 139, iscritta nel Registro delle Imprese di Latina al N° 112494 REA. Dalla consultazione del Registro delle Imprese della Camera di Commercio non risulta ad oggi nessuna azienda agricola intestata a **** Omissis **** né il bene risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio a nome dell'azienda agricola.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1999 al 26/02/1991	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DEL TERRITORIO	22/09/1995	267.900		
Dal 24/01/2006 al	**** Omissis ****	Scrittura Privata			

12/11/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUATTROCIOCCHI NOTAIO IN CISTERNA DI LATINA	12/11/1999	59821	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA		5147			
Dal 16/03/2012 al 24/01/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA DELLE ENTRATE DI LATINA	01/09/2014	1662	9990		
Dal 02/12/2014 al 16/03/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA DELLE ENTRATE	01/09/2014	1662	9990		
Dal 10/12/2014 al 02/12/2014	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCILLO NOTAIO IN SEZZE	02/12/2014	25006	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIE DELLE ENTRATE DI LATINA	10/12/2014	20979	1/2014
Dal 16/10/2020 al 10/12/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO NOTAIO IN SEZZE	10/12/2014	25035	14312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI LATINA	15/12/2014	27074	21143
		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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza del 10 dicembre 2014 Atto notaio Fuccillo in Sezze verrà inserito come allegato n. 20.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 20/05/2015

Reg. gen. 10315 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Fuccillo Antonio Notaio
Data: 19/05/2015
N° repertorio: 25535
N° raccolta: 14690

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 14/05/2019
Reg. gen. 10791 - Reg. part. 7813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione) , le cui spese , verosimilmente , possono essere così distinte:
1)Cancellazione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo (iscritta il 20/05/2015 al n. 1465 di formalità) sono dovuti: nel caso di ipoteche iscritte a garanzia di mutui (DPR 601/73) l'atto è esente da imposte , sono dovuti Tassa Ipotecaria Euro 35,00 per l'annotamento.
2)Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 14/05/2019 al n. 7813 di formalità)sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo €. 59,00. vedi allegato 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 20/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 14/05/2019
Reg. gen. 10791 - Reg. part. 7813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte: 1) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 14/05/2019 al n. 7813 di formalità) sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo € 59,00. vedi allegato 4

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 14/05/2019
Reg. gen. 10791 - Reg. part. 7813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievole (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte: 1) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Trascritto il 14/05/2019 al n. 7813 di formalità) sono dovuti € 294,00 così ripartiti: • Imposta ipotecaria € 200,00; • Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 • Bollo € 59,00. vedi allegato 5

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia adottato con Deliberazione di Consiglio n.80 del 20/09/1996, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 783 del 14/03/2000 classifica l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in Zona "E " Sottozona E1 Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi." come da allegato stralcio e N.T.A. n° 27. Inoltre dallo Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio degli insediamenti urbani "" vedi stralcio allegato n° 28.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia adottato con Deliberazione di Consiglio n.80 del 20/09/1996, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 783 del 14/03/2000 classifica l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in Zona "E " Sottozona E1 Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi." come da allegato stralcio e N.T.A. n° 27. Inoltre dallo Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio degli insediamenti urbani "" vedi stralcio allegato n° 28.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia adottato con Deliberazione di Consiglio n.80 del 20/09/1996, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 783 del 14/03/2000 classifica l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in Zona "E " Sottozona E1 Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi." come da allegato stralcio e N.T.A. n° 27. Inoltre dallo Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio degli insediamenti urbani "" vedi stralcio allegato n° 28 e Certificato di destinazione Urbanistica allegato n. 30.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

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.

L'immobile è legittimato da Licenza di Costruzione Edile n°5393 del 22/06/1977 all.to n. 15 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo vedi allegato 6, si è riscontrato che vi è corrispondenza con la planimetria catastale, mentre relativamente alla corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria dell'immobile oggetto della Concessione Edilizia vi è una variazione del locale deposito in quanto è stata effettuata una chiusura con vetrata, inoltre il locale garage e cantina è stato trasformato in locale rustico con cucina- soggiorno. Tutte le parti abusive realizzate non possono essere sanate poiché non risulta nessun condono edilizio presentato per codesto immobile. Tutte queste opere dovranno essere demolite per ripristinare la regolarità e conformità alla Concessione Edilizia rilasciate dal Comune di Pontinia del 23/09/1977 n°5393, allegato 15.

Inoltre si è emesso l'APE Attestazione prestazione energetica che si allega.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

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 è legittimato da Concessione Edilizia del 31/07/1987 n° 9769 e CIL del 28 ottobre 2014. allegati n° 16 e 17.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, vedi allegato 7, si è riscontrato che non vi è corrispondenza c tra lo stato di fatto e la planimetria dell'immobile oggetto della Concessione Edilizia. E' presente una tamponatura sul lato longitudinale del manufatto costituita da pannelli tipo isopan e una variazione nella altezza di una parte della copertura. Dovrà essere ripristinato lo stato originario per la regolarità e conformità alla Concessione Edilizia rilasciate dal Comune di Pontinia del 31/07/1987 n° 9769, allegati 17 e 18.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

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.

Non vi è edificato nulla.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La superficie corrisponde .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto è un edificio isolato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto è un edificio isolato e insistente su corte comune individuata al foglio 129 part. 135 su. 7 , all'immobile rimessa e all'immobile residenziale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto il terreno costituisce giardino dell'edificio isolato e in aderenza alla corte comune individuata al foglio 129 part. 135 su. 7 , all'immobile rimessa e all'immobile residenziale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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** - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1
Trattasi di edificio ad uso residenziale (villino) sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 1 di proprietà di **** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile, al quale si accede da strada provinciale ,costituito da due piani fuori terra , è così distribuito : piano terra dall'ingresso si accede alla cucina , soggiorno pranzo disimpegno e ripostiglio, poi ad un locale deposito e ad una cucina tinello; al piano primo quattro letto e due bagni con corridoio. La copertura del fabbricato è a tetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 135, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 259.209,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.

•L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici delle planimetrie catastali che rispecchiano lo stato di fatto ma che non sono conformi alla Concessione Edilizia 23/09/1977 prot. n. 5393. Le opere realizzate non conformi alla summenzionata concessione edilizia consistono in variazione di opere interne con rifacimento di tamponatura , cambio di destinazione d'uso del garage e cantina in taverna con soggiorno e cucina e chiusura di porticato trasformato in locale deposito. Pertanto la tamponatura del porticato è da considerarsi abusiva e quindi dovrà perciò essere demolita per ripristinare la regolarità alla data delle Concessione Edilizia. Sono stati quantificati gli oneri per la demolizione, e per il ripristino della destinazione d'uso originale del piano terra. STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n.29 sono i seguenti: VALORI Anno 2020 - SEMESTRE 1 Provincia: LATINA Comune: Pontinia Fascia/zona: Extraurbana/Zona Rurale Codice di zona:R1 Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: non presente. Destinazione : Produttiva. ;in considerazione di quanto sopra indicato,si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 1.valore unitario abitazione 900 €/m²; ONERI DEMOLIZIONI Sulla scorta di attente valutazioni fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dopo indagini svolte presso l'Ufficio tecnico e condono del Comune occorre, per la definizione della pratica , ripristinare lo stato dei luoghi, mediante le opportune demolizioni e rifacimenti vari. Pertanto, appresso si quantificano i lavori necessari per riportare l'edificio allo stato della Concessione Edilizia , cercando di dare una valutazione di massima

dell'importo necessario per l'esecuzione delle opere. Gli importi delle lavorazioni vengono ricavati utilizzando l'ultimo Prezzario della Regione Lazio pubblicato nel supplemento del Bollettino n.41 del 28/08/2012 nonché prezzi di mercato comunicati da imprese del settore. Valutazione Costi Demolizione Volume vuoto per pieno da demolire consistente in: chiusura del locale portico mq 32,25 x 2,40 = mc v.p.p. 77,40 totale Volume materiali da demolire: -pareti vetrata con muretto (ml. 9.50 x 2,40 x 0.35) = mc. 7,98 totale Peso specifico medio materiali demoliti : 2.000 kg/m3 Peso materiale demolito: mc 7,98 x 2.000 kg = 15,96 t Voce prezzario Lavorazione Quantità Prezzo unitario Importo (€) A 3.01.1.a Demolizione vuoto/pieno (€/mc) 77,40 x € 11,05 = € 855,27

A 3.03.6 Carico e trasporto a discarica (€/t) 12,60 x 77,40= € 975,24

A 3.03.7 Compenso alle discariche Autorizzate (€/t) 77,40 x 11,00 = € 851,40 per un totale di € . 2.681,91. A corpo realizzazione di intonaco, rifacimento pavimentazione e tinteggiatura a corpo 5.280,00 .Valutazione Costi per la pratica per effettuare i lavori di demolizioni previste e di ripristino dei luoghi è necessaria la presentazione di una CILA presso il Comune, compresa della seguente documentazione: -elaborato con rilievo immobile; - variazione accatastamento al NCEU; - Legge 10/91; - D.M. 37/08; -spese generali Totale € 5.000,00 + oneri + IVA per un totale di € 12.961,91.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T
Trattasi di edificio ad uso rimessa sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 2 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile al quale si accede da strada provinciale ,costituito da un piano fuori terra con struttura in scatolari in metallo e copertura ad una falda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 135, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.850,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.
•L'immobile è stato stimato sulla base delle superfici delle planimetrie catastali che rispecchiano lo stato di fatto ma che non sono conformi alla Concessione Edilizia 31/07/1987 n° 9769 , e CIL del 28/10/2014. Le opere realizzate non conformi alla summenzionata concessione edilizia consistono in una variazione dell'artezza di parte della copertura e tamponatura della parte anteriore l'immobile con pannelli tipo isopan. Pertanto la tamponatura dovrà essere demolita per ripristinare la regolarità alla data delle Concessione Edilizia. Sono stati quantificati gli oneri per la demolizione, e per il ripristino della destinazione d'uso originale. STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n.29) sono i seguenti: VALORI Anno 2020 - SEMESTRE 1 Provincia: LATINA Comune: Pontinia Fascia/zona: Extraurbana/Zona Rurale Codice di zona:R1 Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: non presente. Destinazione : Produttiva. ;in considerazione di quanto sopra indicato,si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario: 1.valore unitario abitazione 450 €/m2; ONERI DEMOLIZIONI Sulla scorta di attente valutazioni e dopo indagini svolte presso l'Ufficio tecnico, ripristinare lo stato dei luoghi, mediante le opportune demolizioni e rifacimenti vari. Pertanto, appresso si quantificano i lavori necessari per riportare l'edificio allo stato della Concessione Edilizia , cercando di dare una valutazione di massima dell'importo necessario per

l'esecuzione delle opere. Gli importi delle lavorazioni vengono ricavati utilizzando l'ultimo Prezzario della Regione Lazio pubblicato nel supplemento del Bollettino n.41 del 28/08/2012 nonché prezzi di mercato comunicati da imprese del settore. Valutazione a corpo per smontaggio delle pareti in pannelli, carico e trasporto a discarica autorizzata € 4.000,00 .Valutazione Costi per la pratica per effettuare i lavori di demolizioni previste e di ripristino dei luoghi è necessaria la presentazione di una CILA presso il Comune, compresa della seguente documentazione: -elaborato con rilievo immobile; ; -spese generali Totale € 2.850,00 + oneri + IVA per un totale di € 6.850,00

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386
 Trattasi di terreno agricolo con coltura prato sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto terreni del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 100 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1, prospiciente alla proprietà di **** Omissis **** consistente in corte con Villino e Rimessa.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 100, Qualità Prato arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.580,00
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.
 STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato alla data della presente sono da € 3,5 a € 7,00 e pertanto con un valore medio unitario di € 5 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1	288,01 mq	900,00 €/mq	€ 259.209,00	100,00%	€ 259.209,00
Bene N° 2 - Garage Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T	93,00 mq	450,00 €/mq	€ 41.850,00	100,00%	€ 41.850,00
Bene N° 3 - Terreno Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386	515,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.580,00	100,00%	€ 2.580,00
				Valore di stima:	€ 303.639,00

Valore di stima: € 303.639,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6850,00	€

Valore finale di stima: € 281.607,05

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili e del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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.

Si è proceduto ad istituire un unico lotto e una valutazione di tutti i tre beni :
la residenza, la rimessa e il terreno antistante.

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 06/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zanni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie residenza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie Rimessa

- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie terreno
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo Bene 1 Residenza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Bene 2 Rimessa
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Bene 1
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Bene 2
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Bene 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Bene 1
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Bene 2
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Estratto di mappa
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Bene 1 del 23/09/1977 n° 5393
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - C.E. del 23/09/1977
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Bene 2 del 31/07/1987 n°9769
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - C.E. del 31/07/1987
- ✓ N° 19 Altri allegati - CIL del 28/10/2014 del Bene 2
- ✓ N° 20 Tavola del progetto - CIL del 28/10/2014
- ✓ N° 21 Altri allegati - Certificato di residenza esecutato
- ✓ N° 22 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Atto Notaio Fuccillo del 10/12/2014
- ✓ N° 24 Foto - Bene 1
- ✓ N° 25 Foto - Bene 2
- ✓ N° 26 Foto - Bene 3
- ✓ N° 27 Altri allegati - Stralcio P.R.G. di Pontinia con N.T.A
- ✓ N° 28 Altri allegati - Stralcio P.T.P.R. Tav. a e Tav. b con legenda
- ✓ N° 29 Altri allegati - Valori OMI Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 30 Certificato destinazione urbanistica - Certificato del Comune di Pontinia
- ✓ N° 31 Altri allegati - Convenzione Matrimoniale Regime separazione dei beni del 19/12/2011
- ✓ N° 32 Altri allegati - Decreto di omologazione separazione n° cron.3984/2019 del 01/07/2019

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1
Trattasi di edificio ad uso residenziale (villino) sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 1 di proprietà di **** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile, al quale si accede da strada provinciale ,costituito da due piani fuori terra , è così distribuito : piano terra dall'ingresso si accede alla cucina , soggiorno pranzo disimpegno e ripostiglio, poi ad un locale deposito e ad una cucina tinello; al piano primo quattro letto e due bagni con corridoio. La copertura del fabbricato è a tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 135, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia adottato con Deliberazione di Consiglio n.80 del 20/09/1996, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 783 del 14/03/2000 classifica l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in Zona "E " Sottozona E1 Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi." come da allegato stralcio e N.T.A. n° 27. Inoltre dallo Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio degli insediamenti urbani "" vedi stralcio allegato n° 28.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T
Trattasi di edificio ad uso rimessa sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 2 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile al quale si accede da strada provinciale ,costituito da un piano fuori terra con struttura in scatolari in metallo e copertura ad una falda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 135, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia adottato con Deliberazione di Consiglio n.80 del 20/09/1996, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 783 del 14/03/2000 classifica l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in Zona "E " Sottozona E1 Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi." come da allegato stralcio e N.T.A. n° 27. Inoltre dallo Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio degli insediamenti urbani "" vedi stralcio allegato n° 28.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386
Trattasi di terreno agricolo con coltura prato sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto terreni del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 100 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1, prospiciente alla proprietà di **** Omissis **** consistente in corte con Villino e Rimessa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 100, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale del Comune di Pontinia adottato con Deliberazione di Consiglio n.80 del 20/09/1996, approvato dalla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 783 del 14/03/2000 classifica l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in Zona "E " Sottozona E1 Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi." come da allegato stralcio e N.T.A. n° 27.

Inoltre dallo Stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio e specificatamente dalla TAV. A Sistemi e Ambito Paesaggio e dalla TAV. B Beni Paesistici si evince che ricade in zona " Paesaggio degli insediamenti urbani "" vedi stralcio allegato n° 28 e Certificato di destinazione Urbanistica allegato n. 30.

Prezzo base d'asta: € 281.607,05

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 281.607,05

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 135, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	288,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Su alcune pareti come su alcuni soffitti sono presenti tracce di efflorescenze da condensa dipeso dalla cattiva gestione dell'immobile in quanto viene poco areato. Gli impianti idrico sanitario , elettrico sono datati, come quello termico mancante di caldaia e parziale.		
Descrizione:	Trattasi di edificio ad uso residenziale (villino) sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 1 di proprietà di **** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile, al quale si accede da strada provinciale ,costituito da due piani fuori terra , è così distribuito : piano terra dall'ingresso si accede alla cucina , soggiorno pranzo disimpegno e ripostiglio, poi ad un locale deposito e ad una cucina tinello; al piano primo quattro letto e due bagni con corridoio. La copertura del fabbricato è a tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato dal sottoscritto in data 01/10/2020, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 129, Part. 135, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattive condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di edificio ad uso rimessa sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 135 sub. 2 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1. L'immobile al quale si accede da strada provinciale ,costituito da un piano fuori terra con struttura in scatolari in metallo e copertura ad una falda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato dal sottoscritto in data 01/10/2020, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.
------------------------------	--

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 51 , n°1386		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 129, Part. 100, Qualità Prato arborato	Superficie	515,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta coltivato a prato e fa parte del giardino dell'immobile residenziale individuato presso l'Agenzia del territorio al foglio 129 particella n. 135 sub. 1.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo con coltura prato sito in Comune di Pontinia Via Migliara 51 n° 1386. E' in zona agricola censito presso l'Agenzia del Territorio, catasto terreni del Comune di Pontinia al foglio 129 particella 100 di proprietà di**** Omissis ****. Il bene si trova in zona agricola lontana dai servizi , vedi ortofoto allegato n. 1, prospiciente alla proprietà di **** Omissis **** consistente in corte con Villino e Rimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato dal sottoscritto in data 01/10/2020, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T/1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 20/05/2015
Reg. gen. 10315 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Fuccillo Antonio Notaio
Data: 19/05/2015
N° repertorio: 25535
N° raccolta: 14690

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 14/05/2019
Reg. gen. 10791 - Reg. part. 7813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386, PIANO T

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 14/05/2019
Reg. gen. 10791 - Reg. part. 7813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 51 , N°1386

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 14/05/2019
Reg. gen. 10791 - Reg. part. 7813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****