
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. , nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale

contro

Codice fiscale

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa.....	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	11
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	13
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	14

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	20
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	22
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	24
Precisazioni	24

Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	25
Patti	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	25
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	25
Stato conservativo	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	27
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	28
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	33
Formalità pregiudizievoli	34

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	34
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	38
Normativa urbanistica	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	39
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	39
Regolarità edilizia	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	40
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	41
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	43
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	43
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	44

Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto Unico	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.....	51
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.273,00	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	54
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra....	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	55
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra.....	57

INCARICO

In data _____, il sottoscritto _____, con studio _____ - _____
veniva nominato Esperto
ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Abitazione unifamiliare di tipo rurale edificata come pertinenza alla conduzione del fondo agricolo, disposto al piano terra ubicata in zona agricola del Comune di San Felice Circeo, località Borgo Montenero, via Africa Orientale snc dalla quale si accede a mezzo di fascia frangivento in testa alla Regione Lazio ex Opera Nazionale Combattenti.

Consta di un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Area di corte del fabbricato di cui al Bene n. 1, identificata con la particella 3302 estesa mq. 752 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Trattasi di un secondo appartamento residenziale, edificato su area di corte ed in aderenza al primo fabbricato, composto di ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Trattasi di un manufatto adibito a deposito edificato su area di corte, realizzato con pilastri in cemento armato delimitato perimetralmente con film in materiale plastico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Terreno di natura agricola esteso mq. 10.869, già adibito a serre in legno ora dismesse.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalle certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore procedente, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalle certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore procedente, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalle certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore procedente, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalle certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore procedente, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, rappresentata dalle certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore procedente, risulta completa e copre il ventennio antecedente al pignoramento trascritto a Latina

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Nel suo insieme il fabbricato residenziale con la corte esterna in parte edificata, confina con la citata via Africa Orientale per mezzo di fascia frangivento, particella 3223, particella 3301, particella 3185 salvo altri.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

L'area di corte confina con fascia frangivento, particella 323, particella 3301 salvo altri.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Il fabbricato confine per tre lati con area di corte particella 3302, fabbricato particella 3043 salvo altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Il manufatto confina per tre lati con area di corte particella 3302, fascia frangivento salvo altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

L'appezzamento di terreno confina con fascia frangivento, particella 3155, particella 3223 salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	82,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di corte	752,00 mq	752,00 mq	1	752,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				752,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				752,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di corte	178,00 mq	178,00 mq	1	178,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				178,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	178,00 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Atteso che il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria per il quale si dovrà intervenire nella demolizione con il ripristino dei luoghi, non si procederà alla stima del fabbricato in quanto tale bensì alla valutazione dell'area di sedime di mq. 178,00 catastali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di corte	69,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Atteso che il manufatto è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria per il quale si dovrà intervenire nella demolizione con il ripristino dei luoghi, non si procederà alla stima del fabbricato in quanto tale bensì alla valutazione dell'area di sedime di mq. 69,00 catastali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10869,00 mq	10869,00 mq	1	10869,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10869,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10869,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2007 al 09/09/2006	-	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 3043 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98,00 mq Rendita € 360,23 Piano Terra
Dal 10/09/2009 al 27/05/2024	-	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3154 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.09.99 Reddito dominicale € 61,55 Reddito agrario € 30,18
Dal 10/09/2009 al 10/10/2025	-	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 3043

		Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98,00 mq Rendita € 360,23 Piano Terra
Dal 10/10/2025 al 28/05/2024	-	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3302 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.07.52 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 6,60

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2011 al 27/05/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3154 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.09.99 Reddito dominicale € 61,55 Reddito agrario € 30,18
Dal 28/05/2024 al 10/06/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3302 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.07.52 Reddito dominicale € 46,33 Reddito agrario € 22,72
Dal 11/06/2024 al 10/10/2025		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3302 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.07.52 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 6,60

L'attuale intestazione catastale è errata nel cognome dell'esecutato: risulta _____ in luogo dell'esatto

Si precisa che la particella 3302, unitamente alle particelle 3303 e 3304, deriva dalla particella 3154 frazionata in data _____ Pratica n. _____.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2011 al 27/05/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3154 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.09.99 Reddito dominicale € 61,55 Reddito agrario € 30,18
Dal 28/05/2024 al 10/06/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3302 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.07.52 Reddito dominicale € 46,33 Reddito agrario € 22,72
Dal 11/06/2024 al 10/10/2025		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3302 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.07.52 Reddito dominicale € 10,21 Reddito agrario € 6,60

L'attuale intestazione catastale è errata nel cognome dell'esecutato: risulta _____ in luogo dell'esatto

Si precisa che la particella 3302, unitamente alle particelle 3303 e 3304, deriva dalla particella 3154 frazionata in data _____ Pratica n. _____.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2011 al 27/05/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3154 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 0.09.99 Reddito dominicale € 61,55 Reddito agrario € 30,18
Dal 28/05/2024 al 10/06/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3304 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 0.00.69 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,61
Dal 11/06/2024 al 10/10/2025		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3304 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00.69 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 6,60

L'attuale intestazione catastale è errata nel cognome dell'esecutato: risulta _____ in luogo dell'esatto _____.

Si precisa che la particella 3303, unitamente alle particelle 3302 e 3304, deriva dalla particella 3154 frazionata in data _____ Pratica n. _____

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/2011 al 27/05/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3301 Qualità Serra

		Cl.U Superficie (ha are ca) 1.08.69 Reddito dominicale € 669,68 Reddito agrario € 328,38
Dal 15/09/2011 al 27/05/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3154 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 1.08.69 Reddito dominicale € 669,69 Reddito agrario € 328,38
Dal 28/05/2024 al 10/06/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3301 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.14.04 Reddito dominicale € 86,51 Reddito agrario € 42,42
Dal 28/05/2024 al 10/06/2024		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3300 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 0.94.65 Reddito dominicale € 583,17 Reddito agrario € 285,96
Dal 11/06/2024 al 10/10/2025		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3300 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.94.65 Reddito dominicale € 128,56 Reddito agrario € 83,10
Dal 11/06/2024 al 10/10/2025		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 3301 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.14.04 Reddito dominicale € 19,07 Reddito agrario € 12,33

L'attuale intestazione catastale è errata nel cognome dell'esecutato: risulta in luogo dell'esatto .

Si precisa che le particelle 3300 e 3301 derivano dalla particella 3153 frazionata in data Pratica n.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	3043			A2	1	4,5 vani	98,00 mq	360,23 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale; all'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la finestra del bagno risulta chiusa;
- il tramezzo divisorio tra la cucina ed il soggiorno è stato eliminato;
- è presente un ballatoio antistante l'ingresso con un piccolo ripostiglio.

Si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	3302				Seminativo	1	0.07.52 mq	10,21 €	6,6 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	3303				Seminativo	1	0.01.78 mq	2,42 €	1,56 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale il fabbricato non risulta accatastato; l'area di sedime del medesimo è ben identificata con la particella 3303 censita in catasto con la qualità "seminativo".

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	3304				Seminativo	1	0.00.69 mq	0,94 €	6,6 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale il fabbricato non risulta accatastato; l'area di sedime del medesimo è ben identificata con la particella 3304 censita in catasto con la qualità "seminativo".

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	3300				Seminativo	1	0.94.65 mq	128,56 €	83,1 €	
25	3301				Seminativo	1	0.14.04 mq	19,07 €	12,33 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Si precisa che su detta area di corte insiste un manufatto in legno

Realizzato abusivamente e non suscettibile di sanatoria, per detto manufatto si dovrà procedere alla demolizione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non si evidenziano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un buono stato conservativo e manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Dalla ricognizione eseguita durante il sopralluogo, l'Esperto ha accertato le seguenti caratteristiche costruttive e finiture proprie dell'immobile:

- Struttura portante verticali del fabbricato: in muratura ordinaria;
- Solai interpiano: in latero cemento;
- Copertura: piana a terrazzo non praticabile;
- Facciate esterne del fabbricato: intonacate e tinteggiatura;
- Pareti interne : intonaci civili opportunamente tinteggiati con pareti della zona cucina e bagni parzialmente maiolicate;
- Pavimentazione : in grès ceramicato;
- Porte: in legno;
- Infissi: in legno monovetro con persiane;
- Impianti: adduzione idrico da pozzo, scarico delle acque reflue nel colettore comunale, impianto di riscaldamento alimentazione con gpl dotato di radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato, senza apparente titolo,

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato senza titolo

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo il magazzino risultava occupato senza titolo

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo l'appezzamento di terreno risultava

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA
ORIENTALE, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1996 al 09/09/2009	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/09/2009 al 10/10/2025	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta variata.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1996 al 09/09/2009	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE			

		ENTRATE DI LATINA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2009 al 10/10/2025	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta variata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1996 al 09/09/2009	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			06/02/1996	19200	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/2009 al 10/10/2025	-	I	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta variata.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1996 al 09/09/2009	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/09/2009 al 10/10/2025	-	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta variata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1996 al 09/09/2009	-	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/09/2009 al 10/10/2025	-	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		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 risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Latina il
Reg. gen.
Importo:
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

Contro

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale

Iscritto a Latina il

Reg. gen.

Importo:

A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA
ORIENTALE, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 10/10/2025,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale

Iscritto a Latina il

Reg. gen.

Importo:

A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale

Iscritto a Latina il

Reg. gen.

Importo:

A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.
Quota:
A favore di

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di LATINA aggiornate al 10/10/2025,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Latina il
Reg. gen.
Importo:
A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il
Reg. gen.
Quota:
A favore di
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il
Reg. gen.
Quota:

A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. _____ rilasciata a _____

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica come richiesto nei quesiti, ma non viene notificato presso gli uffici competenti regionali in quanto all'atto del sopralluogo non è stato fornito il libretto attestante la regolarità dell'impianto termico come per legge.

Dall'elaborazione dei dati è scaturito che l'unità immobiliare in esame ha una classe energetica "G".

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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. L'immobile non risulta agibile.

Come innanzi detto, l'appartamento risulta edificato in totale assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria.

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.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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. L'immobile non risulta agibile.

Come innanzi detto, il manufatto risulta edificato in totale assenza di titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria.

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

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. L'immobile non risulta agibile.

Sulla particella 3301 insistono manufatti e tettoie edificate abusivamente non suscettibili di sanatoria o oggetto di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati ravvisati vincoli od oneri di natura condominiale.

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** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Abitazione unifamiliare di tipo rurale edificata come pertinenza alla conduzione del fondo agricolo, disposto al piano terra ubicata in zona agricola del Comune di San Felice Circeo, località Borgo

Montenero, via Africa Orientale snc dalla quale si accede a mezzo di fascia frangivento in testa alla Regione Lazio ex Opera Nazionale Combattenti. Consta di un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 3043, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 145.500,00

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Area di corte del fabbricato di cui al Bene n. 1, identificata con la particella 3302 estesa mq. 752 circa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3302, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 11.280,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Trattasi di un secondo appartamento residenziale, edificato su area di corte ed in aderenza al primo fabbricato, composto di ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e disimpegno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3303, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.340,00

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Trattasi di un manufatto adibito a deposito edificato su area di corte, realizzato con pilastri in cemento armato delimitato perimetralmente con film in materiale plastico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3304, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.070,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Terreno di natura agricola esteso mq. 10.869, già adibito a serre in legno ora dismesse.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3300, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 3301, Qualità

Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 76.083,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra	97,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 145.500,00	100,00%	€ 145.500,00
Bene N° 2 - Corte o resede San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra	752,00 mq	15,00 €/mq	€ 11.280,00	100,00%	€ 11.280,00
Bene N° 3 - Appartamento San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra	178,00 mq	30,00 €/mq	€ 5.340,00	100,00%	€ 5.340,00
Bene N° 4 - Magazzino San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra	69,00 mq	30,00 €/mq	€ 2.070,00	100,00%	€ 2.070,00
Bene N° 5 - Terreno San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra	10869,00 mq	7,00 €/mq	€ 76.083,00	100,00%	€ 76.083,00
				Valore di stima:	€ 240.273,00

Valore di stima: € 240.273,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la demolizione di opere abusive non suscettibili di sanatoria	25000,00	€

Valore finale di stima: € 215.273,00

Riguardo alla somma di € 25.000,00 innanzi indicata occorrente per la demolizione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria ed il ripristino di quanto assentito con il solo titolo edilizio innanzi richiamato, pur nella precipua volontà da parte dell'Esperto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico di cui sopra deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Pertanto è da precisarsi che il valore innanzi indicato può essere soggetto a possibile modificazione ovvero variazione in eccesso o in difetto.

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.

li

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo di proprietà
- ✓ N° 2 Altri allegati - Risultanze accesso atti amministrativo Comune di San Felice Circeo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria appartamento foglio 25 part. 3043
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Predisposizione APE
- ✓ N° 8 Altri allegati - Aggiornamento al 10.10.2025 iscrizioni e trascrizioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati – Prova notifica elaborato peritale alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Abitazione unifamiliare di tipo rurale edificata come pertinenza alla conduzione del fondo agricolo, disposto al piano terra ubicata in zona agricola del Comune di San Felice Circeo, località Borgo Montenero, via Africa Orientale snc dalla quale si accede a mezzo di fascia frangivento in testa alla Regione Lazio ex Opera Nazionale Combattenti. Consta di un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 3043, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Area di corte del fabbricato di cui al Bene n. 1, identificata con la particella 3302 estesa mq. 752 circa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3302, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Trattasi di un secondo appartamento residenziale, edificato su area di corte ed in aderenza al primo fabbricato, composto di ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e disimpegno.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3303, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Trattasi di un manufatto adibito a deposito edificato su area di corte, realizzato con pilastri in cemento armato delimitato perimetralmente con film in materiale plastico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3304, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra
Terreno di natura agricola esteso mq. 10.869, già adibito a serre in legno ora dismesse.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3300, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 3301, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di San Felice Circeo, l'immobile ricade in zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 215.273,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.273,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 3043, Categoria A2	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame presentava un buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare di tipo rurale edificata come pertinenza alla conduzione del fondo agricolo, disposto al piano terra ubicata in zona agricola del Comune di San Felice Circeo, località Borgo Montenero, via Africa Orientale snc dalla quale si accede a mezzo di fascia frangivento in testa alla Regione Lazio ex Opera Nazionale Combattenti. Consta di un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3302, Qualità Seminativo	Superficie	752,00 mq
Descrizione:	Area di corte del fabbricato di cui al Bene n. 1, identificata con la particella 3302 estesa mq. 752 circa.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3303, Qualità Seminativo	Superficie	178,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un secondo appartamento residenziale, edificato su area di corte ed in aderenza al primo fabbricato, composto di ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3304, Qualità Seminativo	Superficie	69,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un manufatto adibito a deposito edificato su area di corte, realizzato con pilastri in cemento armato delimitato perimetralmente con film in materiale plastico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Africa Orientale, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3300, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 3301, Qualità Seminativo	Superficie	10869,00 mq
Descrizione:	Terreno di natura agricola esteso mq. 10.869, già adibito a serre in legno ora dismesse.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Latina il
Reg. gen.
Importo:
A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il
Reg. gen.
Quota:
A favore di
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il
Reg. gen.
Quota:
A favore di

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Latina il
Reg. gen.
Importo:
A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il
Reg. gen.
Quota:
A favore di
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Latina il
Reg. gen.
Quota:
A favore di

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale
Iscritto a Latina il
Reg. gen.

Importo:
A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale

Iscritto a Latina il

Reg. gen.

Importo:

A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA AFRICA ORIENTALE,
PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Domanda Giudiziale** derivante da Divisione Giudiziale

Iscritto a Latina il

Reg. gen.

Importo:

A favore di

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Latina il

Reg. gen.

Quota:

A favore di