

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Talano Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri 42-44, piano T-2	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Pietra Erta snc	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - località monte "colle la vaccara";.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16



Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 4	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	26



Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Lotto 4	31



INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Geom. Talano Luca, con studio in Via Brescia, 26/A - 04022 - Fondi (LT), email luca.talano@tiscali.it;italiacasa@virgilio.it, PEC luca.talano@geopec.it, Tel. 0771 901447, Fax 0771 901447 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri 42-44, piano T-2 (Coord. Geografiche: 41°30'36.0"N 13°11'50.8"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri (Coord. Geografiche: 41°30'36.0"N 13°11'50.8"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Pietra Erta snc (Coord. Geografiche: 41°30'29.4"N -- 13°11'53.6"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - località monte "colle la vaccara"; (Coord. Geografiche: 41°31'06.0"N 13°11'51.0"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA MADONNA DEI MARTIRI 42-44, PIANO T-2

diritti nuda proprietà 1/1 e usufrutto per 1/2 - appartamento al piano secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito dal piano terra, primo e secondo. L'appartamento si raggiunge attraverso un vano scala esclusivo. L'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica (asfaltata), via Madonna dei Martiri 42-44, località Farneto, caratterizzata dalla presenza di case sparse e aziende agricole. Il fabbricato gode al piano terra di spazi condominiali non assegnati, utilizzati anche come posti auto. L'appartamento è munito di approvvigionamento idrico da pozzo artesiano e fossa Imhoff per lo scarico delle acque nere, entrambi servizi comuni dell'intero fabbricato. L'appartamento copre una superficie utile di circa mq. 155, suddiviso in zona giorno: composta da ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera, disimpegno, mentre la zona notte posta ad una quota superiore: risulta composta da due camere da letto, corridoio e ripostiglio. Inoltre vi è un soppalco di altezza ridotta di circa 1.50, pertanto detto spazio viene utilizzato come ripostiglio.

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 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA MADONNA DEI MARTIRI



diritti proprietà per la quota di 1/2 pari alla superficie di mq. 2.193 (totali mq. 4.386)

- appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressochè rettangolare, sito lungo via Madonna dei Martiri con accesso carrabile. Terreno ben lontano dal centro abitato.

Si raggiunge facilmente dalla strada pubblica asfaltata. Il lotto è recintato da un muro basso con sovrastante paletti/rete e delimitato da un cancello in ferro. In particolare circa le particelle nn. 156 e 320 del fg 43 sono piantumate con circa 60 alberi di ulivo mentre la particella n. 319 dello stesso foglio con pochi alberi sparsi. L'appezzamento ricade nel P.R.G. in zona parte edificabile (N.B. vedasi paragrafo normativa urbanistica) ed in minima parte in zona agricola

Si rappresenta, che trattasi ad oggi di un terreno potenzialmente edificabile nel P.R.G., soggetto all'approvazione di un Piano Particolareggiato dell'intero comparto e quindi nessun progetto può ottenere un Permesso di Costruire in mancanza del P.P.E.

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.

N.B. - Vendita dei diritti di proprietà pari ad 1/2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA PIETRA ERTA SNC

diritti di proprietà di 1/2 pari alla superficie di mq. 3500 (totali mq. 7.000) - Terreno pianeggiante di natura agricola, posto all'interno di un vasto appezzamento di terreno di maggiore consistenza, coltivato a fieno/erba medica; Si rappresenta che il futuro assegnatario del bene, dovrà aprire il muro di recinto su via Pietra Erta per creare un accesso esclusivo e individuare/apporre dei termini di confini materiali con l'ausilio di un topografo. Il terreno ricade nel P.R.G. in zona E - Agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche modificate con la L.R. n. 38/1999 e s.m.i. (vedi Certificato Destinazione Urbanistica)

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 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - LOCALITÀ MONTE "COLLE LA VACCARA";

Diritti di proprietà di 1/4 pari alla superficie di mq. 1092 (totali mq. 4370)- appezzamento di terreno sito in zona collinare ad una quota variabile tra da 150 a 175 metri s.l.m., come accertato nella cartografica aereofotogrammetrica, lungo i pendii del monte "colle la vaccara"; appezzamento privo di recinzioni caratterizzato da terrazzamenti irregolari su cui vi sono alberi di ulivo.

Il terreno, risulta raggiunge a attraverso un sentiero montano carrabile, fino a poi proseguire a piedi, poichè la strada carrabile termina e quella indicata nella mappa catastale e' sui luoghi un sentiero pedonale. Terreno di non facile accessibilità, lontano dal centro abitato.



Esso ricade nel Piano Regolatore Generale in zona E - Agricola del Comune di Maenza, soggetta a diversi vincoli paesaggistici, idrogeologico e zona ZPS (vedi certificato di destinazione urbanistica).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri 42-44, piano T-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è stata implementata del Certificato di Destinazione Urbanistica allegata alla presente consulenza e specificato al paragrafo "normativa urbanistica".

Inoltre si precisa, che l'ipoteca legale iscritta a Latina in data 13/04/2005 ai nn. 11041/2748 a carico di **** Omissis **** e gravante sull'appartamento, indicata nella relazione ipo-catastale del Notaio Andrea GALLERI di Villa Carcina (BS) aggiornata al 04/02/2022 è stata cancellata con ANNOTAZIONE presentata il 20/01/2023 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 446 Registro generale n. 1599 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito della morte di **** Omissis **** e defunto il 21/02/2022 l'usufrutto della quota di 1/2 è passato al figlio **** Omissis **** già avente la quota di nuda proprietà. Pertanto sarà eseguito in catasto una voltura catastale definita ricongiungimento di usufrutto della quota di 1/2. N.B. la residua quota di usufrutto pari ad 1/2 è della sig.ra **** Omissis **** madre dell'esecutato

CONFINI



L'appartamento sito al piano secondo, si affaccia sulla corte comune (foglio 43 particella 234 sub 6) e distacco verso la strada via Madonna dei Martiri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,65 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,70 m	secondo
Soppalco non praticabile	23,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	1,50 m	piano ammezzato - soppalco
Totale superficie convenzionale:				182,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è fornita di vano scala esclusivo con accesso dal piano terra fino ad arrivare al piano secondo; corpo scala interno chiuso, ben delimitato da pareti e porta d'ingresso

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2001 al 17/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 237, Sub. 5 Categoria F3 Superficie catastale 236 mq Rendita € 0,00 Piano 2
Dal 17/10/2012 al 21/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 234, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 236 mq Piano t-2
Dal 21/02/2022 al 10/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 234, Sub. 7 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 236 mq Rendita € 619,75 Piano t-2



N.B. trattasi di un appartamento posto al piano secondo con scala di proprietà esclusiva dal piano terra fino a raggiungere l'abitazione

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	234	7		A7	1	8		619,75 €	terra e secondo	

Corrispondenza catastale

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

Nota: trattasi di appartamento di ampia superficie e non di un villino

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni, salvo la quota di usufrutto di 1/2 non pignorato a favore della madre dell'esecutato. Si raccomanda di prendere atto dell'aspetto edilizio

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

All'esterno l'intero fabbricato necessita di manutenzione straordinaria della facciata, mentre al suo interno l'abitazione risulta in buono stato di manutenzione e conservazione

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte p.lla 234 fg 43, il pozzo e la fossa imhoff, l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, la rete della fognatura ed i tubi di scarico, l'energia elettrica ed il telefono, fino



al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva dei singoli appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo livello e usi civici. L'appartamento gode della rete idrica (pozzo) e fognaria (fossa imhoff) comune all'intero fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato risulta di epoca remota anteriore al 01 settembre 1967 con struttura in muratura, successivamente ampliato con struttura in cemento armato; in particolare l'ampliamento al piano terra primo e secondo risulta con struttura in cemento armato. L'appartamento in esame al piano secondo è con struttura portante mista (muratura e c.a.) con solaio/falda di copertura in latero-cemento; La facciata necessita di lavori di manutenzione (tinteggiatura e rasatura) mentre all'interno l'abitazione al piano secondo si presenta in buono stato in tutte le rifiniture, suddiviso in zona notte e zona soggiorno sfalsati da dislivello di n. 5 gradini; pavimento in gres e parte in marmo, porte interne ed infissi in legno di buona fattura. L'appartamento è munito di un impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni (non si dispone del libretto della caldaia), oltre una stufa a legna; L'altezza interna è variabile da un minimo di 2.70 ad altezza maggiore a seconda dell'inclinazione del solaio di copertura. L'appartamento è ampio e confortevole. Il posto auto non risulta assegnato, ma è possibile parcheggiare nell'area cortilizia comune dell'intero fabbricato. Sono di utilizzo comune l'approvvigionamento idrico da pozzo e la rete fognaria con fossa imhoff.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare (moglie e figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/2001 al 13/02/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALVARO FALESSI	01/08/2001	55715	17931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	07/08/2001	17657-17658	12380-12381
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		LATINA	20/08/2001	4343	1E
--	--	--------	------------	------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B. a seguito della scomparsa del sig. **** Omissis **** padre dell'esecutato la quota di usufrutto di 1/2 e' stata trasferita al figlio/esecutato, mentre l'usufrutto residuo pari alla quota di 1/2 resta intestato alla madre dell'esecutato sig.ra **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 16/07/2015
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2109
Quota: NUDA PROPRIETA' 1/1
Importo: € 45.396,19
A favore di **** Omissis ****
Rogante: Tribunale Milano
N° repertorio: 33502
Note: in forza di Decreto ingiuntivo del 10/12/2014 n. 33.502 di repertorio Tribunale di Milano. Ora credito GUBER BANCA spa N.B. Il pignoramento riguarda anche altri beni, resta invariato il diritto di usufrutto della sig.ra **** Omissis ****Polidoro Marco##

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 13/01/2022
Reg. gen. 673 - Reg. part. 545
Quota: nuda proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B. Il pignoramento riguarda anche altri beni, resta invariato il diritto di usufrutto della sig.ra **** Omissis ****Polidoro Marco##



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maenza, il terreno particella 234 del foglio 43 con sovrastante l'intero fabbricato, (N.B. abitazione in esame posta al piano secondo), ricade secondo il PRG.

- in zona C2 - Zona residenziale, disciplinata dall' art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. e zona Viabilita - Area della viabilita' individuate e disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G..

N.B. la cubatura del lotto è stata già utilizzata da piani inferiori del fabbricato (terra e primo), il lotto è soggetto all'Approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo unitamente all'intero COMPARTO per rendere attuabile la presentazione di nuovi progetti nel rispetto della normativa. Pertanto ad oggi, un eventuale progetto non può essere approvato in mancanza del P.P.E.. (vedasi paragrafo titoli edilizi, N.B. abitazione al piano secondo è priva di Concessione Edilizia)

Inoltre all'interno dello stesso Certificato sono evidenziati i seguenti vincoli sovracomunali:

- ricade interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 costituito da piano terra e primo, successivamente detta costruzione e' stata ampliata e ristrutturata in virtù della Concessione Edilizia n. 51 del 17/11/1980 al piano terra e primo; Per quanto attiene il piano secondo il Comune di Maenza ha espresso parere favorevole alla sopraelevazione del nella Commissione Edilizia n. 6 del 27 luglio 1983, ma non ha mai rilasciato alcuna Concessione Edilizia, difatti ad oggi il piano secondo rappresenta una volumetria abusiva; Pertanto si rappresenta, come da informazioni presso l'Ufficio Tecnico di Maenza, che detta sopraelevazione e relativa scala è suscettibile ad ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria mediante la procedura di fiscalizzazione, il cui esito favorevole o negativo è legato a quanto disciplinato dall'ex art 34 DPR 380/01 smi e L.R. 15/2008, definita sanatoria fiscale, applicabile quando una porzione di fabbricato non può essere demolita senza creare pregiudizio della parte eseguita in conformità ai piani terra e primo. I costi e sanzioni della procedura e l'esito, saranno valutati dall'ufficio alla presentazione della pratica edilizia. (vedi voce deprezzamento)

Per l'alloggio non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità.

Per quanto attiene l'Attestato di Prestazione Energetica, si è riscontrato che alla data sopralluogo non era disponibile e/o risulta reperibile il libretto della caldaia. L'alloggio in esame, corrisponde ad una prestazione energetica indicata nell'Attestazione di Prestazione Energetica depositato presso la Regione Lazio ed allegato alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito alcun condominio. Sono parti comune le strutture portanti/tetto come per legge; in particolare il futuro assegnatario dovrà contribuire alla manutenzione del pozzo, della fossa imhoff, area di corte comune e dei cancelli d'ingresso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è stata implementata del Certificato di Destinazione Urbanistica allegata alla presente consulenza e specificato al paragrafo "normativa urbanistica".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina con la strada via Madonna dei Martiri, particelle nn. 234, 346, 278, 324 e 316 del stesso foglio 43.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno fg 43 p.lla 156	712,00 mq	712,00 mq	1	712,00 mq	0,00 m	
Terreno fg 43 p.lla 319	2202,00 mq	2202,00 mq	1	2202,00 mq	0,00 m	
terreno fg 43 p.lla 320	1472,00 mq	1472,00 mq	1	1472,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4386,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4386,00 mq		

N.B. La quota da stimare corrisponde alla quota di proprietà di 1/2 dell'esecutato, pertanto la superficie di stima è pari a mq. 2.193; porzione che dovrà essere frazionata con documento catastale Tipo di Frazionamento dal futuro assegnatario del lotto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1994 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 156 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.12 Reddito dominicale € 3,49 Reddito agrario € 3,86
Dal 12/12/2007 al 20/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 56 Qualità uliveto classe 4 e parte seminativo classe 1 Superficie (ha are ca) 00.36.74 Reddito dominicale € 7,28 Reddito agrario € 6,99
Dal 12/12/2007 al 20/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 156 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.12 Reddito dominicale € 129,00 Reddito agrario € 44,00
Dal 20/12/2009 al 18/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 56 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.36.74 Reddito dominicale € 6,64 Reddito agrario € 2,28
Dal 20/12/2009 al 13/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 156 Qualità Oliveto



		Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.07.12 Reddito dominicale € 1,29 Reddito agrario € 0,44
Dal 18/11/2014 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 319 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.01 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 1,36
Dal 20/11/2014 al 24/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 320 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.72 Reddito dominicale € 2,66 Reddito agrario € 0,91
Dal 21/04/2015 al 13/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 320 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.14.72 Reddito dominicale € 2,66 Reddito agrario € 0,91
Dal 21/04/2015 al 13/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 319 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.01 Reddito dominicale € 3,98 Reddito agrario € 1,36

DATI CATASTALI

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
43	156				Oliveto	4	00.07.12 mq	1,29 €	0,44 €	
43	319				Oliveto	4	00.22.02 mq	3,98 €	1,36 €	
43	320				Oliveto	4	00.14.72 mq	2,66 €	0,91 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

N.B. terreno in vendita per la quota di proprietà di 1/2

PATTI

Non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

Terreno in buono stato, coltivato e curato.

PARTI COMUNI

Ad oggi sono parti comuni l'ingresso al terreno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censi, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono costruzioni stabili. Vi sono solo circa 15 pali in ferro infissi al suolo da bonificare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1994 al 20/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi	02/03/1994	40751	
		Trascrizione			



Dal 20/12/2009 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/03/1994	5147	3517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	20/12/2009	36417	12182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/01/2010	737	510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di latina aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 16/07/2015
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2109
Quota: PROPRIETA' 1/2
Importo: € 45.396,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale Milano
N° repertorio: 33502



Note: in forza di Decreto ingiuntivo del 10/12/2014 n. 33.502 di repertorio Tribunale di Milano. Ora credito GUBER BANCA spa

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Latina il 13/01/2022

Reg. gen. 673 - Reg. part. 545

Quota: proprietà 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: N.B. Il pignoramento riguarda anche altri beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. del Comune di Maenza il terreno ricade come ben specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (N.B. vedasi CDU):

- parzialmente in zona C2 - Zona residenziale, disciplinata dall' art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.

- parzialmente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i.

- parzialmente in zona Viabilità - Area della viabilità individuate e disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G.

N.B. la cubatura del lotto è soggetta all'Approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo per rendere attuabile in maniera diretta l'edificazione dell'intero COMPARTO di cui il lotto è parte. Pertanto ad oggi, un eventuale progetto non può essere approvato in mancanza del P.P.E.

Inoltre all'interno dello stesso Certificato sono evidenziati i seguenti vincoli sovracomunali:

- ricade parzialmente in zona Paesaggio Agrario di Valore - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade parzialmente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade parzialmente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono costruzioni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Pietra Erta snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è stata implementata dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maenza

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto del 20/12/2009 Notaio MANDATO RAFFAELLA, sSede ROMA (RM) Repertorio n. 36417
COMPRAVENDITA

CONFINI

Il terreno risulta far parte di un vasto appezzamento di maggiore consistenza, pertanto il futuro assegnatario dovrà crearsi un accesso esclusivo dalla strada pubblica via Pietra Erta e scorporare/frazionare la quota di proprietà di 1/2 (porzione oggetto di stima) delle particelle 321 e 322; Il terreno confina ad EST con via Petra Etra (strada asfaltata), a NORD con p.lle nn. 329-327 del foglio 43, ad EST con le p.lle 59-60 del foglio 43 (presenza di fosso) e ad OVEST con la particella 467 del foglio 42 (presenza di fosso).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.lla 321	3360,00 mq	3360,00 mq	1	3360,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.lla 322	3640,00 mq	3640,00 mq	1	3640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7000,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

N.B. La quota da stimare corrisponde alla quota di proprietà di 1/2 dell'esecutato, pertanto la superficie di stima è pari a mq. 3500; porzione che dovrà essere frazionata con documento catastale Tipo di Frazionamento dal futuro assegnatario del lotto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1987 al 27/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.70.00 Reddito dominicale € 34,34 Reddito agrario € 37,96
Dal 27/08/1988 al 20/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.70.00 Reddito dominicale € 34,34 Reddito agrario € 37,96
Dal 20/12/2009 al 21/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.70.00 Reddito dominicale € 34,34 Reddito agrario € 37,96
Dal 21/04/2015 al 13/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 322 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.36.40 Reddito dominicale € 49,82 Reddito agrario € 32,90



Dal 21/04/2015 al 13/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 321 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.33.60 Reddito dominicale € 16,49 Reddito agrario € 18,22
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

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
43	321				Seminativo	1	00.33.60 mq	16,49 €	18,22 €	
43	322				Orto	U	00.36.40 mq	49,82 €	32,9 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazione, salvo quanto specificato in precedenza che trattasi della quota pro-indivisa di 1/2

PATTI

non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

terreno coltivato in buono stato

PARTI COMUNI

N.B. le particelle costituiscono parte di un vasto appezzamento coltivato a campo aperto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dagli atti esaminati non vi sono censo, livelli, usi civici e servitù; se non l'onere di frazionare il terreno di un lotto pari a mq 3500 di superficie (quota di proprietà pignorata 1/2)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non vi sono costruzioni

STATO DI OCCUPAZIONE

Terreno coltivato dall'esecutato, da frazionare dalla porzione non pignorata di 1/2

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 16/07/2015
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2109
Quota: PROPRIETA' 1/2
Importo: € 45.396,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale Milano
N° repertorio: 33502
Note: in forza di Decreto ingiuntivo del 10/12/2014 n. 33.502 di repertorio Tribunale di Milano. Ora credito GUBER BANCA spa

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Latina il 13/01/2022

Reg. gen. 673 - Reg. part. 545

Quota: proprietà 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: N.B. il pignoramento riguarda anche altri beni

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maenza, il terreno al foglio 43 particelle 321 e 322:

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i., il tutto indicato nel Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione G.R. Lazio n. 612 del 18/02/1997.

Inoltre all'interno dello stesso Certificato sono evidenziati i seguenti vincoli sovracomunali:

- ricade parzialmente in zona Paesaggio Agrario di Valore - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade parzialmente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli am. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli am. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade parzialmente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non si sono fabbricati sovrastanti, terreno per colture a campo aperto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Terreno da frazionare dalla maggiore consistenza



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - località monte "colle la vaccara";

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di bene personale quota di 1/4

CONFINI

L'intera terreno (fg 33 particella 231) confina con sentiero, particelle nn. 224, 230 e 234 tutte dello stesso foglio 33 del Comune di Maenza

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo collinare	4370,00 mq	4370,00 mq	1	4370,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4370,00 mq		



Il terreno ha un valore commerciale molto basso, vista l'ubicazione, la pessima viabilità per raggiungere il terreno e la presenza di diversi vincoli paesaggistici, ZPS e idrogeologici, pertanto è appetibile per i soli amanti della natura.

N.B. La quota da stimare corrisponde alla quota di proprietà di 1/4 dell'esecutato, pertanto la superficie di stima è pari a mq.1092; porzione che dovrà essere frazionata con documento catastale Tipo di Frazionamento dal futuro assegnatario del lotto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 05/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 231 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.43.70 Reddito dominicale € 7,90 Reddito agrario € 2,71

DATI CATASTALI

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
33	231				Oliveto	U	00.43.70 mq	7,9 €	2,71 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

N.B. trattasi della quota di proprietà di 1/4

PATTI

non vi sono



STATO CONSERVATIVO

Porzione di terreno collinare con sovrastante piante d'ulivo in stato di abbandono

PARTI COMUNI

Sono parti comuni il sentiero per raggiungere il terreno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti esaminati non vi sono livelli, censo e usi civici. Vi è la servitù del sentiero per raggiungere il terreno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno non utilizzato dall'esecutato, in stato di abbandono ricoperto da alberi d'ulivo ultradecennali. Terreno in zona collinare, raggiungibile da sentieri. altezza s.l.m. metri 150 circa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

La porzione di terreno in esame, con sovrastanti alberi d'ulivo e' in stato di abbandono da diversi anni, come dichiarato nel verbale di sopralluogo

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1994 al 20/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi	02/03/1994	40751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/03/1994	5147	3517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2009 al	**** Omissis ****				
		Compravendita			



13/02/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	20/12/2009	36417	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/01/2010	739	512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 16/07/2015
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2109
Quota: PROPRIETA' 1/4
Importo: € 45.396,19
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale Milano
N° repertorio: 33502
Note: in forza di Decreto ingiuntivo del 10/12/2014 n. 33.502 di repertorio Tribunale di Milano. Ora credito GUBER BANCA spa

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 13/01/2022
Reg. gen. 673 - Reg. part. 545



Quota: proprietà 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maenza, il terreno:

- ricade interamente in zona E - Zona agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche come modificate con la L.R. 38/1999 e s.m.i, il tutto indicato nel Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione G.R. Lazio n. 612 del 18/02/1997.

Inoltre all'interno dello stesso Certificato sono evidenziati i seguenti vincoli sovracomunali:

- ricade interamente in zona ZPS Monti Lepini - Zona a Protezione Speciale (IT6030043), ai sensi del DGR 612 del 16 dicembre 2011 e del DPR 357/97;

- ricade interamente in zona Paesaggio Naturale - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.Ivo 42/04, dagli am. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Aree boscate - Area disciplinata ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. b e art. 142 co.1 Dlvo 42/04 e art. 10 LR 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Ambiti di protezione delle attività venatorie - Area disciplinata ai sensi della L.R. 02/05/1995 n. 17, del D.C.R. 29/07/1998 n. 450, dagli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade parzialmente in zona Pascoli rocce aree nude - Area individuata dalla Carta dell'Uso del suolo (1999) e disciplinata ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (8.2%)

- ricade parzialmente in zona Sistema agrario permanente - Area disciplinata ai sensi degli am. 31 bis, 31 bis 1, 21, 22 e 23 della L.R. 24/1998 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (91.8%)

- ricade interamente in zona Zone di protezione speciale - Zona a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici) ai sensi della Dir. Com. 79/409/CE, del DGR 2146 del 19/03/1996, del DGR 651 del 19/07/2005 e degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non vi sono fabbricati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



non vi sono vincoli/oneri condominiali, trattasi di terreno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri 42-44, piano T-2
diritti nuda proprietà 1/1 e usufrutto per 1/2 - appartamento al piano secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito dal piano terra, primo e secondo. L'appartamento si raggiunge attraverso un vano scala esclusivo. L'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica (asfaltata), via Madonna dei Martiri 42-44, località Farneto, caratterizzata dalla presenza di case sparse e aziende agricole. Il fabbricato gode al piano terra di spazi condominiali non assegnati, utilizzati anche come posti auto. L'appartamento è munito di approvvigionamento idrico da pozzo artesiano e fossa Imohff per lo scarico delle acque nere, entrambi servizi comuni dell'intero fabbricato. L'appartamento copre una superficie utile di circa mq. 155, suddiviso in zona giorno: composta da ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera, disimpegno, mentre la zona notte posta ad una quota superiore: risulta composta da due camere da letto, corridoio e ripostiglio. Inoltre vi e' un soppalco di altezza ridotta di circa 1.50, pertanto detto spazio viene utilizzato come ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 234, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 182.500,00
Quota in vendita pari ai diritti nuda proprietà 1/1 e usufrutto per 1/2 - appartamento al piano secondo

Sono da scorporare le voci relative al valore dell'usufrutto di 1/2 della sig.ra **** Omissis **** e il relativi deprezzamento di una appartamento abusivo privo di Titolo Edilizio, vedasi paragrafo deprezzamenti

Il valore di stima indicato, fa riferimento al valore OMI dell'anno 2023 con le relative aggiunte circa le buone rifiniture interne dell'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri 42-44, piano T-2	182,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 182.500,00	100,00%	€ 182.500,00
				Valore di stima:	€ 182.500,00



Valore di stima: € 182.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
In base alle tabelle vigenti valore USUFRUTTO e all'età dell'usufruttuaria sig.ra ##Alfisi Paola ## di anni 70 e alla quota di 1/2	20,00	%
la volumetria del piano secondo pignorato ad oggi, rappresenta una porzione di costruzione abusiva pertanto il valore è notevolmente deprezzato	40,00	%

Valore finale di stima: € 73.000,00

Il deprezzamento è dovuto a quanto segue:

A1) - Valore spettante all'usufruttuaria in base all'età di anni 70 è pari al 40% del valore di stima, in considerazione della sola quota di 1/2, detto valore corrisponde alla percentuale del 20% del valore di mercato (Tabella Valore Usufruttuario standard);

A2) - la volumetria del piano secondo pignorato ad oggi, rappresenta una porzione di costruzione abusiva pertanto il valore di mercato è notevolmente deprezzato, visto che sarà suscettibile una sanatoria fiscale ovvero, detta volumetria ai sensi dell'art 34 DPR 380/01 smi e L.R. 15/2008, essendo una volumetria esistente, non può essere demolita senza creare pregiudizio alle strutture portanti eseguite in conformità ai titoli edilizi (Piano terra e primo), pertanto si ritiene equo un deprezzamento pari al 40% del valore stimato. Somma da utilizzare dall'assegnatario del bene per avviare la procedura di regolarizzazione, suscettibile ad ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria (N.B. sanatoria fiscale), pertanto ebbene confrontarsi con un tecnico prima dell'acquisto del bene

Il al fine di rendere edotto il futuro acquirente della situazione esistente.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri
diritti proprietà per la quota di 1/2 pari alla superficie di mq. 2.193 (totali mq. 4.386) - appezzamento di terreno pianeggiante di forma pressochè rettangolare, sito lungo via Madonna dei Martiri con accesso carrabile. Terreno ben lontano dal centro abitato. Si raggiunge facilmente dalla strada pubblica asfaltata. Il lotto è recintato da un muro basso con sovrastante paletti/rete e delimitato da un cancello in ferro. In particolare circa le particelle nn. 156 e 320 del fg 43 sono piantumate con circa 60 alberi di ulivo mentre la particella n. 319 dello stesso foglio con pochi alberi sparsi. L'appezzamento ricade nel P.R.G. in zona parte edificabile (N.B. vedasi paragrafo normativa urbanistica) ed in minima parte in zona agricola. Si rappresenta, che trattasi ad oggi di un terreno potenzialmente edificabile nel P.R.G., soggetto all'approvazione di un Piano Particolareggiato dell'intero comparto e quindi nessun progetto può ottenere un Permesso di Costruire in mancanza del P.P.E.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 156, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 319, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 320, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 43.860,00
valutazione dei diritti di proprietà di 1/2



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri	4386,00 mq	20,00 €/mq	€ 87.720,00	50,00%	€ 43.860,00
				Valore di stima:	€ 43.860,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Pietra Erta snc
diritti di proprietà di 1/2 pari alla superficie di mq. 3500 (totali mq. 7.000) - Terreno pianeggiante di natura agricola, posto all'interno di un vasto appezzamento di terreno di maggiore consistenza, coltivato a fieno/erba medica; Si rappresenta che il futuro assegnatario del bene, dovrà aprire il muro di recinto su via Pietra Erta per creare un accesso esclusivo e individuare/apporre dei termini di confini materiali con l'ausilio di un topografo. Il terreno ricade nel P.R.G. in zona E - Agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche modificate con la L.R. n. 38/1999 e s.m.i. (vedi Certificato Destinazione Urbanistica)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 321, Qualità Seminativo - Fg. 43, Part. 322, Qualità Orto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 14.000,00

N.B.si ribadisce che il futuro assegnatario dovrà frazionare il terreno della quota di proprietà pari ad 1/2 e creare l'accesso carrabile da via Petra Erta

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Maenza (LT) - via Pietra Erta snc	7000,00 mq	4,00 €/mq	€ 28.000,00	50,00%	€ 14.000,00
				Valore di stima:	€ 14.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Maenza (LT) - località monte "colle la vaccara";
Diritti di proprietà di 1/4 pari alla superficie di mq. 1092 (totali mq. 4370)- appezzamento di terreno sito in zona collinare ad una quota variabile tra da 150 a 175 metri s.l.m., come accertato nella cartografica aereofotogrammetrica, lungo i pendii del monte "colle la vaccara"; appezzamento privo di recinzioni caratterizzato da terrazzamenti irregolari su cui vi sono alberi di ulivo. Il terreno, risulta raggiunge a attraverso un sentiero montano carrabile, fino a poi proseguire a piedi, poichè la strada carrabile termina e quella indicata nella mappa catastale e' sui luoghi un sentiero pedonale. Terreno di non facile accessibilità, lontano dal centro abitato. E esso ricade nel Piano Regolatore Generale in zona E - Agricola del Comune di Maenza, soggetta a diversi vincoli paesaggistici, idrogeologico e zona ZPS (vedi certificato di destinazione urbanistica).



Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 231, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 1.638,75
porzione di terreno di 1/4 facente parte di una maggiore consistenza del terreno, pertanto in seguito sarà necessario eseguire un frazionamento catastale di detta porzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Maenza (LT) - località monte "colle la vaccara";	4370,00 mq	1,50 €/mq	€ 6.555,00	25,00%	€ 1.638,75
				Valore di stima:	€ 1.638,75

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.

Fondi, li 27/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Talano Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - all 1 - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - all 2 - documentazione fotografica (LOTTO nn. 1-2-3-4)
- ✓ N° 3 Altri allegati - all 3 - scheda catastale (lotto 1)
- ✓ N° 4 Altri allegati - all 4 - stralcio progetto senza rilascio di Concessione Edilizia
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - all 5 - titolo di proprietà abitazione LOTTO 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - all 6 - visure catastali (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - all 7 - APE.
- ✓ N° 8 Altri allegati - all 8 - visure ipotecarie (Aggiornamento al 12/02/2024)



- ✓ N° 9 Google maps - all 9 - localizzazione su immagini satellitari LOTTO 1-2-3-4
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - all 10 - certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - all 11 - stralcio estratto di mappa

