

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

## SEZIONE DISTACCATA DI TERRACINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2013 R.G.E. – UNICREDIT C/



**G.E.: DOTT. ALFONSO PICCIALLI**

**STIMATORE: GEOM. ANTONIO DE SIMONE**

• **Descrizione bene - consistenza e dati catastali.**

L'oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un compendio immobiliare agricolo sito nella città di Terracina in via Migliara 57 nc.80, ad eccezione di un appezzamento di terreno posto sulla stessa Via Migliara 57 a circa km 3,400 prima del detto nc. 80, della superficie catastale complessiva, inclusa l'area di sedime delle costruzioni, di mq 88.446.

Detto compendio immobiliare agricolo, escludendo i manufatti realizzati senza titolo abilitativo e non suscettibili di condono edilizio, è composto da:

- a) abitazione con corte;
- b) magazzini tettoia per ricovero macchine e attrezzi agricoli ;
- c) stalla;
- d) silomais/concimaia;
- e) porcilaia/pollai;
- f) Corte accessori agricoli di cui ai punti "b", "c", "d" ed "e";
- g) Terreno agricolo fg. 170 part. 86;
- h) Terreno agricolo fg. 170 part. 83;
- i) Terreno agricolo fg. 182 part. 54;
- l) Terreno agricolo fg. 160 part. 103.



Il compendio immobiliare agricolo confina:

- Fondo principale con abitazione ed accessori agricoli: fascia frangivento (part. 28 del fg. 170) parallela alla Migliara 57, part. 57 del fg. 170, part. 100 del fg. 170, part. 63 del fg. 170, part. 38 del fg. 170, part. 36 del fg. 170, part. 1 del fg. 182, strada consorziale Lungo Sisto (part. 10 del fg. 182), part. 55 del fg. 182, part. 61 del fg. 182, part. 60 del fg. 182.
- Terreno agricolo di cui al punto "l": fascia frangivento (part. 61 del fg. 160) parallela alla Migliara 57, part. 104 del fg. 160, canale di bonifica, part. 50 del fg. 160.

Il compendio immobiliare agricolo de quo è pervenuto all'esecutato attraverso vari atti di compravendita di seguito appresso riportati:

- *Terreno agricolo di cui al punto "i" nel catasto terreni al fg. 182 part. 54: atto compravendita ai rogiti del notaio Ernesto Narciso di Terracina del 10.10.2002, rep. n. 11072 e racc. n. 3311, registrato a Latina il 22.10.2002 al n. 5641 e trascritto a Latina il 11.10.2002 Reg. Gen. n. 24534, Reg. Part. n. 17235;*
- *Accessori agricoli con corte esclusiva di cui ai punti "b", "c", "d", "e" e "f" nel catasto fabbricati al fg. 170 part. 119 (ex 88 subb. 1 e 2), terreno agricolo di cui al punto "h" nel catasto terreni al fg. 170 part. 83, e terreno agricolo di cui al punto "l" nel catasto terreni al fg. 160 part. 103: atto compravendita ai rogiti del notaio Ernesto Narciso di Terracina del 20.12.2005, rep. n. 17763 e racc. n. 5400, registrato a Latina il 22.12.2005 al n. 10443 e trascritto a Latina il 23.12.2005 Reg. Gen. n. 42756, Reg. Part. n. 2101;*

- *Abitazione con corte esclusiva di cui al punto “a” nel catasto fabbricati al fg. 170 part. 87 subb. 1 e 2, e terreno agricolo di cui al punto al punto “g” nel catasto terreni al fg. 170 part. 86: atto compravendita ai rogiti del notaio Luciano D’Alessandro di Viterbo del 30.07.2007, rep. n. 473370 e racc. n. 35585, registrato a Viterbo il 30.07.2007 al n. 9350/IT e trascritto a Latina il 31.07.2007 Reg. Gen. n. 29553, Reg. Part. n. 14715.*

Il compendio immobiliare agricolo de quo, a seguito dell’aggiornamento degli atti del Catasto Fabbricati e Terreni, è riportato nel Catasto Fabbricati/Terreni del comune di Terracina in ditta “  
, Proprietà per 1/1”, rispettivamente:

▪ **Catasto Fabbricati:**

- *Abitazione con corte: Comune di Terracina –Via Migliara 57 n.80 – foglio 170 – particella 87 – subb. 1 e 2 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani – Rendita € 484,18;*
- *Accessori agricoli con corte: Comune di Terracina –Via Migliara 57 n.80 – foglio 170 – particella 119 – Categoria D/10 – Rendita € 1.220,00.*

▪ **Catasto Terreni:**

- *Terreno agricolo: foglio 170 - particella 86 - qualità: Seminativo di 3 classe - superficie are 11.15 - reddito dominicale € 11,06 - reddito agrario € 9,79;*
- *Terreno agricolo: foglio 170 – particella 83 – qualità: seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 2.76.90 - reddito dominicale € 489,08 - reddito agrario € 214,51;*

- *Terreno agricolo: foglio 182 - particella 54 - qualità: Seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 3.37.82 - reddito dominicale € 596,69 - reddito agrario € 261,70;*

- *Terreno agricolo: foglio 160 - particella 103 - qualità: Seminativo irriguo di 2 classe - superficie ha 2.00.00 - reddito dominicale € 265,46 - reddito agrario € 185,92 ;*

Gli immobili che compongono il compendio immobiliare agricolo de quo, vengono di seguito dettagliatamente descritti.

**- Abitazione con corte.**

L'abitazione in questione è posta in una costruzione unifamiliare al piano terra, ed è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina con dispensa, disimpegno, 3 stanze da letto, bagno e portico il tutto per una superficie abitabile lorda di mq 147,72 ed una superficie non residenziale lorda di mq 17,74.

Inoltre, l'abitazione ha una corte esclusiva della superficie catastale, al netto dell'area di sedime (abitazione e portico), di mq 382,54.

**- Magazzini e tettoia ricovero macchine e attrezzi agricoli.**

E' costituito da due locali contigui, con accessi indipendenti e non comunicanti, oltre a una tettoia.

Il tutto per una superficie coperta complessiva di mq 153,30 per i magazzini, e mq 168,54 per la tettoia.

Il calcolo delle citate consistenze, è stato eseguito al netto della opere realizzate senza titolo abilitativo.

**- Stalla.**

E' costituito da un unico corpo di fabbrica con due accessi principali e

due accessi per transito bestiame, della superficie lorda di mq 253,45.

**- Silomais/concimaia.**

La superficie lorda è pari a mq 169,83 circa, per i silomais e mq 109,84 circa per la concimaia.

**- Porcilaia/pollaio.**

Ha base quadrata con copertura a tetto a due falde, per una superficie lorda di mq 25,00.

**- Corte accessori agricoli.**

Riportata al catasto al foglio 170 particella 119/parte (ex 88), ha una superficie catastale lorda di mq 5.311 e una superficie catastale di mq 4.430, al netto delle aree di sedime dei manufatti su di essa riportati ed in precedenza descritti.

Su di essa si articola una idonea viabilità interna per il transito dei mezzi aziendali, e per il collegamento al contiguo fondo agricolo, nonché aree di servizio strumentali alla conduzione dell'azienda.

**- Terreno agricolo fg. 170 part. 86.**

Ha una superficie catastale di mq 1.115, ed è occupata in massima parte dalla viabilità interna strumentale alla conduzione dell'azienda.

**- Terreno agricolo fg. 170 part. 83.**

Ha una superficie catastale di mq 27.690, ed è accessibile attraverso la contigua corte degli accessori agricoli.

Il terreno è pianeggiante di medio impasto e buona fertilità, dal punto di vista fisico ha tessitura e struttura tali da creare modesti problemi di ristagno idrico superficiale e/o profondo.

Viene normalmente coltivato a seminativo.

**- Terreno agricolo fg. 182 part. 54.**

Ha una superficie catastale di mq 33.782, ha accesso dalla strada consorziale Lungo Sisto in terra battuta nonché, attraverso un ponticello carrabile anche dal contiguo terreno agricolo descritto al precedente paragrafo.

Il terreno è pianeggiante di medio impasto e buona fertilità, dal punto di vista fisico ha tessitura e struttura tali da creare modesti problemi di ristagno idrico superficiale e/o profondo.

Viene normalmente coltivato a seminativo.

**- Terreno agricolo fg. 160 part. 103.**

Ha una superficie catastale di mq 20.000, ed è allo stato intercluso in quanto l'esecutato non ha mai realizzato, come previsto nell'atto di compravendita del notaio Narciso del 20.12.2005, un ponticello che, attraverso la fascia frangivento, ne consentirebbe l'accesso dalla Via Migliara 57.

Il terreno è pianeggiante di medio impasto e buona fertilità, dal punto di vista fisico ha tessitura e struttura tali da creare modesti problemi di ristagno idrico superficiale e/o profondo.

Viene normalmente coltivato a seminativo.

**• Formalità gravanti sull'immobile da cancellare**

Dall'esame dei documenti in atti e dalle ispezioni di aggiornamento eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina in data 19.02.2013, si rilevano, con esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili de quibus da cancellare, ordinate per

data:

1) Il 11.10.2002 Reg. Part. 3865 Reg. Gen. 24544

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

a favore CREDITO AGRICOLO & INDUSTRIALE S.P.A. con sede in

Roma

e contro esecutato ed altra persona estranea alla procedura

2) Il 31.07.2007 Reg. Part. 9894 Reg. Gen. 29554

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

a favore BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. con sede in Milano

e contro esecutato

3) Il 02.04.2012 Reg. Part. 753 Reg. Gen. 7366

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

e contro esecutato

4) Il 06.04.2012 Reg. Part. 803 Reg. Gen. 7975

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

a favore 3 E S.A.S DI con sede in

e contro esecutato

5) Il 07.12.2012 Reg. Part. 2856 Reg. Gen. 26301

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con

sede in Verona

e contro esecutato

6) Il 04.02.2013 Reg. Part. 1714 Reg. Gen. 2426

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

e contro esecutato

7) Il 17.03.2014 Reg. Part. 5342 Reg. Gen. 6802



TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. con sede in Milano

e contro esecutato

Terracina 23.03.2015



Il C.T.U.

- Geom. Antonio De Simone -

