

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carpico Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	7
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	9
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	10
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	12
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	13
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	14
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	15
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	16
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	18
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	19
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1.....	22
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T.....	23

Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1	25
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1	26
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1	28
Bene N° 3 - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2023 del R.G.E.	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 601.944,00	36



All'udienza del 10/05/2024, il sottoscritto Geom. Carpico Alessandra, con studio in Via Oslavia, 42 - 04100 - Latina (LT), email alessandra_carpico@libero.it, PEC alessandra.carpico@geopec.it, Tel. 320 0128354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T (Coord. Geografiche: 41.40381, 13.16230)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.40381, 13.16230)
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T (Coord. Geografiche: 41.40381, 13.16230)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte retrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5.

Di seguito si relaziona l'appartamento al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2)

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 2; fa parte di un fabbricato speculare a due piani.

L'appartamento in oggetto, ha accesso da un ampio porticato al quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un salone con angolo cottura, tre camere da letto ed un bagno.

La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte retrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5.

Di seguito si relaziona l'appartamento al piano primo e il magazzino al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 3)

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 3; fa parte di un fabbricato speculare a due piani.

L'appartamento in oggetto, ha accesso autonomo con una scala esterna ed aperta alla quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un ampio salone con angolo cottura, due camere da letto di cui una dotata di servizio igienico interno, uno studio, un bagno due piccoli ripostigli e due balconi.

Il subalterno 3 comprende anche un magazzino al piano terra, ubicato nella parte retrostante del fabbricato principale, costituito da tre locali destinati a magazzino agricolo, un servizio igienico ed uno spogliatoio.

La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.

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 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella

parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5.

Di seguito si relaziona sul fabbricato destinato a paddok, tettoia, sala mungitura e sala latte e sul fabbricato destinato a concimaia foglio 79-particella 653- sub. 6

Trattasi di un fabbricato destinato a sala latte, sala mungitura, paddok vitelli, paddok coperto, tettoia di alimentazione e tettoia per ricovero attrezzi. La concimaia ubicata nelle immediate vicinanze della stalla è costituita per tre lati da muratura ed è a cielo aperto. L'immobile è ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 6.

La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.

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 Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

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

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il terreno sul quale insistono i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal signor Pisa Roberto a titolo di bene personale

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il terreno sul quale insistono i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal signor Pisa Roberto a titolo di bene personale

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il terreno sul quale insistono i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal signor Pisa Roberto a titolo di bene personale

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Dallo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio 79, Particella 653 sub. 2 del Comune di Pontinia, confina con: porzione di fabbricato speculare distinto dalla particella n.654 e corte sui tre lati. Nella parte retrostante del fabbricato si sviluppano altri fabbricati oggetto della stessa esecuzione immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Dallo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio 79, Particella 653 sub. 3 del Comune di Pontinia, confina con: porzione di fabbricato speculare distinto dalla particella n.654 e corte sui tre lati. Nella parte retrostante del fabbricato si sviluppano altri fabbricati oggetto della stessa esecuzione immobiliare.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Dallo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale allegata risulta che l'immobile pignorato, censito in N.C.E.U. Foglio 79, Particella 653 sub. 6 del Comune di Pontinia, confina con: porzione di fabbricato speculare distinto dalla particella n.654 e corte sui tre lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,64 mq	98,49 mq	1	98,49 mq	2,90 m	T
Portico	37,40 mq	41,65 mq	0,35	14,58 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				113,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,79 mq	143,32 mq	1	143,32 mq	2,90 m	1
Balconi	10,28 mq	10,28 mq	0,30	3,08 mq	2,90 m	1
Magazzino	79,55 mq	93,46 mq	0,20	18,69 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				165,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Paddock scoperto	112,88 mq	117,18 mq	0,30	35,15 mq	0,00 m	T
Paddock coperto	834,24 mq	881,24 mq	0,85	749,05 mq	4,60 m	T
Corsia alimentazione (aggetto)	109,59 mq	109,59 mq	0,3	32,88 mq	4,00 m	T
Tettoia ricovero attrezzi	39,51 mq	40,60 mq	0,40	16,24 mq	3,90 m	T
Concimaia	160,72 mq	171,70 mq	0,15	30,91 mq	0,00 m	T
Sala mungitura e sala latte	76,06 mq	77,04 mq	1	77,04 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				941,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				941,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 29/09/2011 al 27/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 653, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5.5 Rendita € 207,36 Piano T
Dal 27/09/2012 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 653, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 244,28 Piano T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2011 al 27/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 653, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 320,46 Piano 1
Dal 27/09/2012 al 28/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 653, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 174 mq Rendita € 438,99 Piano 1

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2011 al 27/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 653, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 3.864,00 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

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

79	653	2		A3	2	5.5	107 mq	244,28 €	T	
----	-----	---	--	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	653	3		A3	3	8.5	174 mq	438,99 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale in quanto il subalterno in oggetto (sub.3) è costituito catastalmente dall'abitazione al piano primo, dal magazzino al piano terra e da una cantina al piano terra; quest'ultima al momento del sopralluogo risultava demolita.

Per l'aggiornamento catastale è necessaria un variazione per demolizione parziale stimata in € 1.800,00 + oneri.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	653	6		D10				3864 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale in quanto il subalterno in oggetto (sub.6) è costituito catastalmente dai paddok e annessi, tettoia, concimaia e un paddok coperto in legno. Quest'ultimo è completamente stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e non è compreso nella richiesta di sanatoria; è necessaria la demolizione e il successivo aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Si precisa che in sede di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario, lo stesso portava a conoscenza della presenza di atto depositato da parte dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione in data 29/08/2023 per un credito di € 10.548,70 in crittografo fondato su estratti di ruolo muniti di attestazione di conformità.

Si precisa inoltre che da certificazione rilasciata dal Comune di Priverno prot. n° 26023 del 08/10/2024, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso e che, inoltre, sono stati rimessi all'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Riscossione il correlato Ruolo, per € 473,23, per il mancato pagamento dell'Ingiunzione di Pagamento n° A-2018-251 del 20.09.2019 e relativo agli anni 2013÷2018.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Si precisa che in sede di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario, lo stesso portava a conoscenza della presenza di atto depositato da parte dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione in data 29/08/2023 per un credito di € 10.548,70 in crittografo fondato su estratti di ruolo muniti di attestazione di conformità.

Si precisa inoltre che da certificazione rilasciata dal Comune di Priverno prot. n° 26023 del 08/10/2024, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso e che, inoltre, sono stati rimessi all'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Riscossione il correlato Ruolo, per € 473,23, per il mancato pagamento dell'Ingiunzione di Pagamento n° A-2018-251 del 20.09.2019 e relativo agli anni 2013÷2018.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Si precisa che in sede di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario, lo stesso portava a conoscenza della presenza di atto depositato da parte dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione in data 29/08/2023 per un credito di € 10.548,70 in crittografo fondato su estratti di ruolo muniti di attestazione di conformità.

Si precisa inoltre che da certificazione rilasciata dal Comune di Priverno prot. n° 26023 del 08/10/2024, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso e che, inoltre, sono stati rimessi all'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Riscossione il correlato Ruolo, per € 473,23, per il mancato pagamento dell'Ingiunzione di Pagamento n° A-2018-251 del 20.09.2019 e relativo agli anni 2013÷2018.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Lo stato dell'appartamento risulta nel complesso sufficientemente mantenuto e conservato.
Si rilevano evidenti e profonde tracce di umidità/condensa diffuse sulla parete ad est della camera da letto 2 (vedi pag. 10-11-12 dell'allegato "documentazione fotografica").

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Lo stato dell'appartamento risulta nel complesso sufficientemente mantenuto e conservato.
Si rilevano evidenti e profonde tracce di umidità/condensa diffuse sul soffitto del salone, del bagno e della camera da letto 1; nella stessa camera si è notato il sollevamento di parte del pavimento (vedi pag. 15-16-17 dell'allegato "documentazione fotografica")
Il fabbricato ad uso deposito al piano terra è allo stato grezzo, parzialmente privo di intonaco con copertura in eternit.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è sufficientemente adeguato al tipo di struttura ed uso proprio. Da segnalare è, invece, che la copertura in alcuni punti risulta divelta, probabilmente da agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Tutti i fabbricati oggetti di pignoramento hanno in comune la corte

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Tutti i fabbricati oggetti di pignoramento hanno in comune la corte

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Tutti i fabbricati oggetti di pignoramento hanno in comune la corte

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Il Comune di Pontinia non è titolare di diritti di uso civico gravanti sui terreni costituenti il territorio comunale. Il terreno in oggetto ricade all'interno dell'area originariamente appartenente al Comune di Priverno ed a

questo sottratta per costituire il Comune di Pontinia. A tale scopo è stata richiesta l'esistenza di Usi Civici presso il Comune di Priverno. Con Attestato sulla natura giuridica ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 prot. 26023 del 08/10/2024, il Comune di Priverno dichiara:

- che il fondo distinto in catasto del Comune di Pontinia al Fg 79 p.la n. 653, risulta libero da ogni gravame di diritto civico, quindi di natura privata, in quanto liquidato dal diritto di pascolo, mediante imposizione di un annuo canone di natura enfiteutico, con Decreto del Commissario agli Usi Civici sedente in Roma del 31 agosto 1955 registrato a Roma il 19 settembre 1955, n. 1626, vo. 13;
- che il canone annuo di natura enfiteutica gravante sul fondo suddetto (esteso a complessivi Ha 0.88.48), come da combinato disposto della Del. Cons. n. 38 del 26.06.2018 e Del. di Giunta n. 07 del 19.01.2023, ammonta ad € 88,28 (Euro ottantotto/28) e che, dagli atti comunali, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso e che, inoltre, sono stati rimessi all'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Riscossione il correlato Ruolo, per € 473,23, per il mancato pagamento dell'Ingiunzione di Pagamento n° A-2018-251 del 20.09.2019 e relativo agli anni 2013÷2018.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Il Comune di Pontinia non è titolare di diritti di uso civico gravanti sui terreni costituenti il territorio comunale. Il terreno in oggetto ricade all'interno dell'area originariamente appartenente al Comune di Priverno ed a questo sottratta per costituire il Comune di Pontinia. A tale scopo è stata richiesta l'esistenza di Usi Civici presso il Comune di Priverno. Con Attestato sulla natura giuridica ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 prot. 26023 del 08/10/2024, il Comune di Priverno dichiara:

- che il fondo distinto in catasto del Comune di Pontinia al Fg 79 p.la n. 653, risulta libero da ogni gravame di diritto civico, quindi di natura privata, in quanto liquidato dal diritto di pascolo, mediante imposizione di un annuo canone di natura enfiteutico, con Decreto del Commissario agli Usi Civici sedente in Roma del 31 agosto 1955 registrato a Roma il 19 settembre 1955, n. 1626, vo. 13;
- che il canone annuo di natura enfiteutica gravante sul fondo suddetto (esteso a complessivi Ha 0.88.48), come da combinato disposto della Del. Cons. n. 38 del 26.06.2018 e Del. di Giunta n. 07 del 19.01.2023, ammonta ad € 88,28 (Euro ottantotto/28) e che, dagli atti comunali, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso e che, inoltre, sono stati rimessi all'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Riscossione il correlato Ruolo, per € 473,23, per il mancato pagamento dell'Ingiunzione di Pagamento n° A-2018-251 del 20.09.2019 e relativo agli anni 2013÷2018.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Il Comune di Pontinia non è titolare di diritti di uso civico gravanti sui terreni costituenti il territorio comunale. Il terreno in oggetto ricade all'interno dell'area originariamente appartenente al Comune di Priverno ed a questo sottratta per costituire il Comune di Pontinia. A tale scopo è stata richiesta l'esistenza di Usi Civici presso il Comune di Priverno. Con Attestato sulla natura giuridica ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 prot. 26023 del 08/10/2024, il Comune di Priverno dichiara:

- che il fondo distinto in catasto del Comune di Pontinia al Fg 79 p.la n. 653, risulta libero da ogni gravame di diritto civico, quindi di natura privata, in quanto liquidato dal diritto di pascolo, mediante imposizione di un annuo canone di natura enfiteutico, con Decreto del Commissario agli Usi Civici sedente in Roma del 31 agosto 1955 registrato a Roma il 19 settembre 1955, n. 1626, vo. 13;
- che il canone annuo di natura enfiteutica gravante sul fondo suddetto (esteso a complessivi Ha 0.88.48), come da combinato disposto della Del. Cons. n. 38 del 26.06.2018 e Del. di Giunta n. 07 del 19.01.2023, ammonta ad € 88,28 (Euro ottantotto/28) e che, dagli atti comunali, non risulta essere stato versato per l'ultimo quinquennio (2018÷2023) e né tantomeno per l'anno in corso e che, inoltre, sono stati rimessi all'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Riscossione il correlato Ruolo, per € 473,23, per il mancato pagamento dell'Ingiunzione di Pagamento n° A-2018-251 del 20.09.2019 e relativo agli anni 2013÷2018.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Il fabbricato risulta essere stato costruito in due epoche diverse.

La parte antistante realizzata in cemento armato ordinario sia in fondazione che in elevazione con copertura a padiglione. La parte retrostante, edificata in epoca successiva, è stata realizzata in muratura portante e tetto a padiglione.

Esposizione: l'accesso all'appartamento (lato nord-ovest) avviene dalla corte comune alla quale si perviene per il mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale dalla Strada Provinciale Marittima n. 5164, a sud-ovest e a sud-est l'appartamento confina con la corte comune e a nord-est confina con la parte speculare del fabbricato ricadente nel mappale 564.

L'altezza utile interna è pari a 2.90 metri

Strutture verticali: Struttura portante in cemento armato ordinario a telaio (pilastri e travi), e tamponatura a cassetta. Parte retrostante è in muratura.

Solai: solai orizzontali in latero-cementizi finiti all'intradosso con intonaco civile tinteggiato e all'estradosso con pavimentazione.

Pavimentazione interna: ceramica

Rivestimenti: cucina e bagno con maioliche

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con vetro singolo con persiane esterne in metallo, porte interne in legno e portoncino di ingresso blindato.

Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico posto all'ingresso dell'appartamento.

Impianto termico: l'impianto di riscaldamento risulta alimentato da un termocamino posto nell'appartamento al piano primo, i terminali di emissione sono costituiti da piastre in alluminio

Per detti impianti non si è potuta verificare l'esistenza di certificazioni.

Riguardo all'impianto fognario, in sede di sopralluogo, è stato richiesto all'esecutato di fornire l'autorizzazione allo smaltimento in sub irrigazione, lo stesso riferiva che era in corso il rinnovo/autorizzazione e che mi avrebbe fornito copia ma ad oggi non è avvenuto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Il fabbricato risulta essere stato costruito in due epoche diverse.

La parte antistante realizzata in cemento armato ordinario sia in fondazione che in elevazione con copertura a padiglione. La parte retrostante, edificata in epoca successiva, è stata realizzata in muratura portante e tetto a padiglione.

Il fabbricato destinato a magazzino al piano terra è costituito da struttura verticale in muratura in tufo e copertura in eternit.

Esposizione: l'accesso all'appartamento (lato nord-ovest) avviene dalla corte comune alla quale si perviene per il mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale dalla Strada Provinciale Marittima n. 5164, a sud-ovest e a sud-est l'appartamento confina con la corte comune e a nord-est confina con la parte speculare del fabbricato ricadente nel mappale 564.

L'altezza utile interna è pari a 2.90 metri

Strutture verticali: Struttura portante in cemento armato ordinario a telaio (pilastri e travi), e tamponatura a cassetta.

Solai: solai orizzontali in latero-cementizi finiti all'intradosso con intonaco civile tinteggiato e all'estradosso con pavimentazione.

Pavimentazione interna: ceramica

Rivestimenti: cucina e bagno con maioliche

Infissi esterni ed interni: finestre in pvc e vetro doppio con persiane esterne in metallo, porte interne in legno e portoncino di ingresso blindato.

Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico posto all'ingresso dell'appartamento.

Impianto termico: l'impianto di riscaldamento risulta alimentato da un termocamino posto nell'appartamento e terminali di emissione sono costituiti da piastre in alluminio

Per detti impianti non si è potuta verificare l'esistenza di certificazioni.

Riguardo all'impianto fognario, in sede di sopralluogo, è stato richiesto all'esecutato di fornire l'autorizzazione allo smaltimento in sub irrigazione, lo stesso riferiva che era in corso il rinnovo/autorizzazione e che mi avrebbe fornito copia ma ad oggi non è avvenuto.

Il fabbricato destinato a magazzino è costituito da muratura in tufo e copertura in eternit.

E' da segnalare che la copertura deve essere necessariamente smantellata e l'eternit deve essere smaltito da ditte autorizzate. Le spese per questa operazione sono state quantificate in circa € 7.200,00 (si allega preventivo di ditta specializzata)

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Il capannone, e manufatti annessi, destinato al ricovero del bestiame e alla mungitura è posto nella corte dei fabbricati di cui al bene 1 e al bene 2. L'accesso avviene sia dalla corte comune alla quale si perviene per il mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale dalla Strada Provinciale Marittima n. 5164 che da una stradina sterrata laterale al fabbricato (vedi pag. 8 dell'allegato "documentazione fotografica").

L'immobile è costituito da struttura metallica e copertura in lamiera ondulata diffusamente divelta (vedi pag. 28 dell'allegato "documentazione fotografica") di cui si è tenuto conto nella stima.

La struttura è costituita da pilastri, travi e capriate metalliche con altezza variabile tra 4.0 e 5.20 metri al colmo. Lateralmente la struttura è totalmente aperta, solo una piccola zona destinata a sala latte, zona impianti, sala mungitura è chiusa lateralmente da muratura rifinita internamente da maioliche e copertura metallica.

Fa parte della stessa unità immobiliare la tettoia posta ad un estremo del fabbricato denominato magazzino (annesso del bene 2) è costituita da struttura in acciaio e copertura in eternit. Da segnalare il particolare stato di instabilità strutturale data dalla mancanza di un pilastro in acciaio (vedi pag. 23 dell'allegato "documentazione fotografica") e la copertura che deve essere necessariamente smantellata con smaltimento dell'eternit.

La concimaia ubicata nelle immediate vicinanze della stalla è costituita per tre lati da muratura, pavimentazione in cemento armato ed è a cielo aperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento in oggetto posto al piano terra è stato concesso in comodato di uso gratuito verbale alla madre dell'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1989 al 16/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Lottini	09/10/1989	3122	568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/1989		14306

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/10/1989	4718	
Dal 16/11/2000	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Maciariello	16/11/2000	25533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/12/2000		15665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Latina	06/12/2000	5345		

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1989 al 16/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Lottini	09/10/1989	3122	568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/1989		14306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/10/1989	4718			
Dal 16/11/2000	**** Omissis ****	permuta			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Claudio Maciariello	16/11/2000	25533	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	12/12/2000		15665
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Latina	06/12/2000	5345	

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.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1989 al 16/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Lottini	09/10/1989	3122	568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/1989		14306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/10/1989	4718			
Dal 16/11/2000	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Maciariello	16/11/2000	25533	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		12/12/2000		15665
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Latina	06/12/2000	5345	

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di pubb aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da -
Iscritto a Latina il 10/02/2017
Reg. gen. 3386 - Reg. part. 397
Importo: € 70.066,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 09/02/2017
N° repertorio: 2124
N° raccolta: 5717
Note: La detta ipoteca legale è di di euro 70.066,52 di cui euro 35.033,26 per sorte e grava su tutti gli immobili della esecuzione (Porzioni di fabbricato distinto in catasto al foglio 79 particella 653 subalterni 2-3-6)
- **Ipoteca legale** derivante da Atto Notaio Fuccillo
Iscritto a Latina il 08/07/2019
Reg. gen. 15554 - Reg. part. 2539
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00

Note: La detta Ipoteca Volontaria di euro 350.000,00 di cui euro 175.000,00 di capitale è estinguibile in anni 15. La Signora Lauretti Anna Maria (debitore ipotecario) risponde per immobili di sua proprietà.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2691 - Reg. part. 238

Importo: € 104.471,53

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La detta Ipoteca Giudiziale ammonta a euro 104.471,53 di cui euro 95.186,56 per sorte

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle ipoteche giudiziali e legali è pari allo 0.5% del valore della compravendita, mentre per i pignoramenti è pari a € 294.00 e per l'ipoteca volontaria è pari a € 35.00

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di pubb aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da -

Iscritto a Latina il 10/02/2017

Reg. gen. 3386 - Reg. part. 397

Importo: € 70.066,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 09/02/2017

N° repertorio: 2124

N° raccolta: 5717

Note: La detta ipoteca legale è di di euro 70.066,52 di cui euro 35.033,26 per sorte e grava su tutti gli immobili della esecuzione (Porzioni di fabbricato distinto in catasto al foglio 79 particella 653 subalterni 2-3-6)

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Notaio Fuccillo

Iscritto a Latina il 08/07/2019

Reg. gen. 15554 - Reg. part. 2539

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 175.000,00

Note: La detta Ipoteca Volontaria di euro 350.000,00 di cui euro 175.000,00 di capitale è estinguibile in anni 15. La Signora Lauretti Anna Maria (debitore ipotecario) risponde per immobili di sua proprietà.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2691 - Reg. part. 238

Importo: € 104.471,53

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La detta Ipoteca Giudiziale ammonta a euro 104.471,53 di cui euro 95.186,56 per sorte

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle ipoteche giudiziali e legali è pari allo 0.5% del valore della compravendita, mentre per i pignoramenti è pari a € 294.00 e per l'ipoteca volontaria è pari a € 35.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di pubb aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da -

Iscritto a Latina il 10/02/2017

Reg. gen. 3386 - Reg. part. 397

Importo: € 70.066,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Data: 09/02/2017

N° repertorio: 2124

N° raccolta: 5717

Note: La detta ipoteca legale è di di euro 70.066,52 di cui euro 35.033,26 per sorte e grava su tutti gli immobili della esecuzione (Porzioni di fabbricato distinto in catasto al foglio 79 particella 653 subalterni 2-3-6)

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Notaio Fuccillo

Iscritto a Latina il 08/07/2019

Reg. gen. 15554 - Reg. part. 2539

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 175.000,00

Note: La detta Ipoteca Volontaria di euro 350.000,00 di cui euro 175.000,00 di capitale è estinguibile in anni 15. La Signora Lauretti Anna Maria (debitore ipotecario) risponde per immobili di sua proprietà.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 31/01/2023

Reg. gen. 2691 - Reg. part. 238

Importo: € 104.471,53

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La detta Ipoteca Giudiziale ammonta a euro 104.471,53 di cui euro 95.186,56 per sorte

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle ipoteche giudiziali e legali è pari allo 0.5% del valore della compravendita, mentre per i pignoramenti è pari a € 294.00 e per l'ipoteca volontaria è pari a € 35.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

il terreno sito in Pontinia distinto in Catasto al Foglio n°79 Particella n°653 è interessato dalle seguenti previsioni:

- secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E Sottozona "E3" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;

- secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e3" - Aree a prevalente copertura di seminativi intensivi, ordinamento orticolo, unità aziendale minima: 1 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04;

- detto terreno è, inoltre, soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

- la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64;

- detti terreni ricadono all'interno dell'area a "Rischio Incidenti Rilevanti" di cui al decreto LL.PP. 09/05/2001, perimetrata con la deliberazione consiliare n.9 del 04/03/2011;

Ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

il terreno sito in Pontinia distinto in Catasto al Foglio n°79 Particella n°653 è interessato dalle seguenti previsioni:

- secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E Sottozona "E3" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;
- secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e3" - Aree a prevalente copertura di seminativi intensivi, ordinamento orticolo, unità aziendale minima: 1 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04;
- detto terreno è, inoltre, soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64;
- detti terreni ricadono all'interno dell'area a "Rischio Incidenti Rilevanti" di cui al decreto LL.PP. 09/05/2001, perimetrata con la deliberazione consiliare n.9 del 04/03/2011;

Ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

il terreno sito in Pontinia distinto in Catasto al Foglio n°79 Particella n°653 è interessato dalle seguenti previsioni:

- secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E Sottozona "E3" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;
- secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e3" - Aree a prevalente copertura di seminativi intensivi, ordinamento orticolo, unità aziendale minima: 1 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04;
- detto terreno è, inoltre, soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64;
- detti terreni ricadono all'interno dell'area a "Rischio Incidenti Rilevanti" di cui al decreto LL.PP. 09/05/2001, perimetrata con la deliberazione consiliare n.9 del 04/03/2011;

Ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Sulla scorta della documentazione reperita per mezzo di accesso agli atti presso il Comune di Pontinia è emerso che per il fabbricato di cui la porzione oggetto di esecuzione fa parte è stato rilasciato Nulla Osta n°7830 del 19/09/1974. La porzione oggetto di stima è stata realizzata in difformità al citato nulla osta per cambio di destinazione di uso per parte del piano terra che era stato previsto come porticato e per un ampliamento sulla parte retrostante del piano terra e del piano primo. Il fabbricato destinato a magazzino e tettoia è stato realizzato precedentemente all'anno 1967. La concimaia, il paddok coperto e scoperto, la sala mungitura e la sala latte sono state realizzate senza titolo abilitativo.

Per tutto quanto sopra descritto è stata richiesta Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e 724/94, che per quanto appreso presso gli uffici comunali è completa della documentazione necessaria per essere istruita; qualora l'istruttoria abbia esito positivo, previo pagamento dei diritti di segreteria, il Comune di Pontinia rilascerà il Permesso Edilizio in 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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Sulla scorta della documentazione reperita per mezzo di accesso agli atti presso il Comune di Pontinia è emerso che per il fabbricato di cui la porzione oggetto di esecuzione fa parte è stato rilasciato Nulla Osta n°7830 del 19/09/1974. La porzione oggetto di stima è stata realizzata in difformità al citato nulla osta per cambio di destinazione di uso per parte del piano terra che era stato previsto come porticato e per un ampliamento sulla parte retrostante del piano terra e del piano primo. Il fabbricato destinato a magazzino e tettoia è stato realizzato precedentemente all'anno 1967. La concimaia, il paddok coperto e scoperto, la sala mungitura e la sala latte sono state realizzate senza titolo abilitativo.

Per tutto quanto sopra descritto è stata richiesta Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e 724/94, che per quanto appreso presso gli uffici comunali è completa della documentazione necessaria per essere istruita; qualora l'istruttoria abbia esito positivo, previo pagamento dei diritti di segreteria, il Comune di Pontinia rilascerà il Permesso Edilizio in Sanatoria.

- 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.

Sulla scorta della documentazione reperita per mezzo di accesso agli atti presso il Comune di Pontinia è emerso che per il fabbricato di cui la porzione oggetto di esecuzione fa parte è stato rilasciato Nulla Osta n°7830 del 19/09/1974. La porzione oggetto di stima è stata realizzata in difformità al citato nulla osta per cambio di destinazione di uso per parte del piano terra che era stato previsto come porticato e per un ampliamento sulla parte retrostante del piano terra e del piano primo. Il fabbricato destinato a magazzino e tettoia è stato realizzato precedentemente all'anno 1967. La concimaia, il paddok coperto e scoperto, la sala mungitura e la sala latte sono state realizzate senza titolo abilitativo.

Per tutto quanto sopra descritto è stata richiesta Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e 724/94, che per quanto appreso presso gli uffici comunali è completa della documentazione necessaria per essere istruita; qualora l'istruttoria abbia esito positivo, previo pagamento dei diritti di segreteria, il Comune di Pontinia rilascerà il Permesso Edilizio in Sanatoria.

Al momento del sopralluogo la sottoscritta ha constatato l'esistenza di un paddok coperto in legno privo di titolo abilitativo, è necessaria quindi la sua demolizione totale e non rientrerà nella stima.

- 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 PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - STALLA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA PROVINCIALE MARITTIMA, 5164, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T
Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona l'appartamento al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 2; fa parte di un fabbricato speculare a due piani. L'appartamento in oggetto, ha accesso da un ampio porticato al quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un salone con angolo cottura, tre camere da letto ed un bagno. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro

città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 96.109,50

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili.

Viene considerato inoltre l'ubicazione, la distanza dal centro città e dai vicini centri abitati, i servizi presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo degli immobili.

Sono stati prese in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) solo come riscontro di massima, a tal proposito si copia integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli."

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio, che comprende l'esterno del perimetro urbano del Comune di Pontinia, con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico si ritengono poco attendibili i valori.

Quotazioni Immobiliari per l'abitazione

Dati OMI, Zona R1, Microzona catastale N.0, Abitazioni di tipo economico, Valore minimo € 600,00/Mq, massimo € 890/Mq;

Borsino Immobiliare, valore minimo 502,00/Mq, massimo € 795,00/Mq, immobili di media.

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona per abitazioni di caratteristiche simili il valore di mercato attribuito è pari a € 850,00/900,00 al Mq.

Da quanto sopra riportato e dello stato di conservazione degli immobili, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 850,00 al Mq del fabbricato.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1
Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona l'appartamento al piano primo e il magazzino al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 3) Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 3; fa parte di un fabbricato speculare a due piani. L'appartamento in oggetto, ha accesso autonomo con una scala esterna ed aperta alla quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un ampio salone con angolo cottura, due camere da letto di cui una dotata di servizio igienico interno, uno studio, un bagno due piccoli ripostigli e due balconi. Il subalterno 3 comprende anche un magazzino al piano terra, ubicato nella parte retrostante del fabbricato principale, costituito da tre locali destinati a magazzino agricolo, un servizio igienico ed uno spogliatoio. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 140.326,50

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili.

Viene considerato inoltre l'ubicazione, la distanza dal centro città e dai vicini centri abitati, i servizi presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo degli immobili.

Sono stati prese in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) solo come riscontro di massima, a tal proposito si copia integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli."

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio, che comprende l'esterno del perimetro urbano del Comune di Pontinia, con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico si ritengono poco attendibili i valori.

Quotazioni Immobiliari per l'abitazione

Dati OMI, Zona R1, Microzona catastale N.0, Abitazioni di tipo economico, Valore minimo € 600,00/Mq, massimo € 890/Mq;

Borsino Immobiliare, valore minimo 502,00/Mq, massimo € 795,00/Mq, immobili di media.

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona per abitazioni di caratteristiche simili il valore di mercato attribuito è pari a € 850,00/900,00 al Mq.

Da quanto sopra riportato e dello stato di conservazione degli immobili, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 850,00 al Mq del fabbricato.

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T

Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona sul fabbricato destinato a paddok, tettoia, sala mungitura e sala latte e sul fabbricato destinato a concimaia foglio 79-particella 653- sub. 6 Trattasi di un fabbricato destinato a sala latte, sala mungitura, paddok vitelli, paddok coperto, tettoia di alimentazione e tettoia per ricovero attrezzi. La concimaia ubicata nelle immediate vicinanze della stalla è costituita per tre lati da muratura ed è a cielo aperto. L'immobile è ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 6. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 6, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 376.508,00

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe

all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili.

Viene considerato inoltre l'ubicazione, la distanza dal centro città e dai vicini centri abitati, i servizi presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo degli immobili. Sono stati prese in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) solo come riscontro di massima, a tal proposito si copia integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI“Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.”

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio, che comprende l'esterno del perimetro urbano del Comune di Pontinia, con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico si ritengono poco attendibili i valori.

Quotazioni Immobiliari

Borsino Immobiliare, valore minimo 350,00 al Mq, massimo € 400,00 al Mq, immobili di media.

Valori da indagine di mercato, Agenzie Immobiliari

Capannoni € 400,00 al Mq.

Da quanto sopra riportato e dallo stato di conservazione degli immobili, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 400,00 al Mq del fabbricato, per le varie zone di destinazione sono stati applicati idonei coefficienti riduttivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	113,07 mq	850,00 €/mq	€ 96.109,50	100,00%	€ 96.109,50
Bene N° 2 - Appartamento Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1	165,09 mq	850,00 €/mq	€ 140.326,50	100,00%	€ 140.326,50
Bene N° 3 - Stalla Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T	941,27 mq	400,00 €/mq	€ 376.508,00	100,00%	€ 376.508,00
				Valore di stima:	€ 612.944,00

Valore di stima: € 612.944,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (smantellamento copertura eternit)	7200,00	€
Altro (spese tecniche per pratiche amministrative smaltimento eternit)	2000,00	€
Altro (pratica catastale per la demolizione in mappa della cantina annessa catastalmente al subalterno 3 - bene2)	1800,00	€

Valore finale di stima: € 601.944,00

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

Latina, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carpico Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-verbale di sopralluogo
- ✓ Foto - 2-documentazione-fotografica_152-2023
- ✓ Concessione edilizia - 3-documentazione-edilizia_EI152-2023
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 4-certificato-destinazione_EI152-2023
- ✓ Altri allegati - 5-attestato-natura-giuridica_EI152-2023
- ✓ Altri allegati - 6-aggiornamento-ipocatastale_EI152-2023
- ✓ Estratti di mappa - 7-estratto-mappa_79-653_EI152-2023
- ✓ Estratti di mappa - 8-elaborato-planimetrico_EI152-2023
- ✓ Altri allegati - 9-grafico-immobili_EI152-2023
- ✓ Planimetrie catastali - 10-plan-catastale_79-653-2_3_6_EI152-2023
- ✓ Visure e schede catastali - 11-visura-storica_79-653_terreni_EI152-2023
- ✓ Visure e schede catastali - 12-visura-storica_79-653-2_3_6_EI152-2023
- ✓ Altri allegati - 13-preventivo-smaltimento-eternit_EI152-2023

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T
Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona l'appartamento al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 2; fa parte di un fabbricato speculare a due piani. L'appartamento in oggetto, ha accesso da un ampio porticato al quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un salone con angolo cottura, tre camere da letto ed un bagno. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il terreno sito in Pontinia distinto in Catasto al Foglio n°79 Particella n°653 è interessato dalle seguenti previsioni: - secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E Sottozona "E3" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e3" - Aree a prevalente copertura di seminativi intensivi, ordinamento orticolo, unità aziendale minima: 1 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04; - detto terreno è, inoltre, soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni; - la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64; - detti terreni ricadono all'interno dell'area a "Rischio Incidenti Rilevanti" di cui al decreto LL.PP. 09/05/2001, perimetrata con la deliberazione consiliare n.9 del 04/03/2011; Ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1
Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si

relaziona l'appartamento al piano primo e il magazzino al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 3) Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 3; fa parte di un fabbricato speculare a due piani. L'appartamento in oggetto, ha accesso autonomo con una scala esterna ed aperta alla quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un ampio salone con angolo cottura, due camere da letto di cui una dotata di servizio igienico interno, uno studio, un bagno due piccoli ripostigli e due balconi. Il subalterno 3 comprende anche un magazzino al piano terra, ubicato nella parte retrostante del fabbricato principale, costituito da tre locali destinati a magazzino agricolo, un servizio igienico ed uno spogliatoio. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il terreno sito in Pontinia distinto in Catasto al Foglio n°79 Particella n°653 è interessato dalle seguenti previsioni: - secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E Sottozona "E3" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e3" - Aree a prevalente copertura di seminativi intensivi, ordinamento orticolo, unità aziendale minima: 1 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04; - detto terreno è, inoltre, soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni; -la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64; - detti terreni ricadono all'interno dell'area a "Rischio Incidenti Rilevanti" di cui al decreto LL.PP. 09/05/2001, perimetrata con la deliberazione consiliare n.9 del 04/03/2011; Ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653- sub. 6), posti tutti nella parte restrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona sul fabbricato destinato a paddok, tettoia, sala mungitura e sala latte e sul fabbricato destinato a concimaia foglio 79-particella 653- sub. 6 Trattasi di un fabbricato destinato a sala latte, sala mungitura, paddok vitelli, paddok coperto, tettoia di alimentazione e tettoia per ricovero attrezzi. La concimaia ubicata nelle immediate vicinanze della stalla è costituita per tre lati da muratura ed è a cielo aperto. L'immobile è ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 6. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 6, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: il terreno sito in Pontinia distinto in Catasto al Foglio n°79 Particella n°653 è interessato dalle seguenti previsioni: - secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n. 783/2000, detto terreno ricade in Zona E Sottozona "E3" regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n° 783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e3" - Aree a prevalente copertura di seminativi intensivi, ordinamento orticolo, unità aziendale minima: 1 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04; - detto terreno è, inoltre, soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni; -la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n° 64; - detti terreni ricadono all'interno dell'area a "Rischio Incidenti Rilevanti" di cui al decreto LL.PP. 09/05/2001, perimetrata con la deliberazione consiliare n.9 del 04/03/2011; Ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

Prezzo base d'asta: € 601.944,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 601.944,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	113,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'appartamento risulta nel complesso sufficientemente mantenuto e conservato. Si rilevano evidenti e profonde tracce di umidità/condensa diffuse sulla parete ad est della camera da letto 2 (vedi pag. 10-11-12 dell'allegato "documentazione fotografica").		
Descrizione:	<p>Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653-sub. 6), posti tutti nella parte retrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona l'appartamento al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 2; fa parte di un fabbricato speculare a due piani. L'appartamento in oggetto, ha accesso da un ampio porticato al quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un salone con angolo cottura, tre camere da letto ed un bagno. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	165,09 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'appartamento risulta nel complesso sufficientemente mantenuto e conservato. Si rilevano evidenti e profonde tracce di umidità/condensa diffuse sul soffitto del salone, del bagno e della camera da letto 1; nella stessa camera si è notato il sollevamento di parte del pavimento (vedi pag. 15-16-17 dell'allegato "documentazione fotografica") Il fabbricato ad uso deposito al piano terra è allo stato grezzo, parzialmente privo di intonaco con copertura in eternit.		

Descrizione:	Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653-sub. 6), posti tutti nella parte retrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona l'appartamento al piano primo e il magazzino al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 3) Trattasi di un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 3; fa parte di un fabbricato speculare a due piani. L'appartamento in oggetto, ha accesso autonomo con una scala esterna ed aperta alla quale si perviene dalla corte (sub.5) comune a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, con accesso dalla S. P. Marittima; è costituito da un un ampio salone con angolo cottura, due camere da letto di cui una dotata di servizio igienico interno, uno studio, un bagno due piccoli ripostigli e due balconi. Il subalterno 3 comprende anche un magazzino al piano terra, ubicato nella parte retrostante del fabbricato principale, costituito da tre locali destinati a magazzino agricolo, un servizio igienico ed uno spogliatoio. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Bene N° 3 - Stalla			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Strada Provinciale Marittima, 5164, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 653, Sub. 6, Categoria D10	Superficie	941,27 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è sufficientemente adeguato al tipo di struttura ed uso proprio. Da segnalare è, invece, che la copertura in alcuni punti risulta divelta, probabilmente da agenti atmosferici.		
Descrizione:	Oggetto della esecuzione immobiliare R.G. 152/2023 sono due appartamenti posti rispettivamente uno al piano terra (foglio 79-particella 653- sub. 2) e uno al piano primo (foglio 79-particella 653- sub. 3) che costituiscono la metà di un fabbricato speculare; a quest'ultimo è annesso un magazzino posto nella parte retrostante dell'abitazione. Fanno parte della stessa esecuzione immobiliare i fabbricati costituenti un paddok bestiame, una tettoia, una sala latte, una sala mungitura e una concimaia, (foglio 79-particella 653-sub. 6), posti tutti nella parte retrostante al fabbricato per abitazione. Tutti i fabbricati sopra descritti godono di una corte comune distinta con il subalterno 5. Di seguito si relaziona sul fabbricato destinato a paddok, tettoia, sala mungitura e sala latte e sul fabbricato destinato a concimaia foglio 79-particella 653-sub. 6 Trattasi di un fabbricato destinato a sala latte, sala mungitura, paddok vitelli, paddok coperto, tettoia di alimentazione e tettoia per ricovero attrezzi. La concimaia ubicata nelle immediate vicinanze della stalla è costituita per tre lati da muratura ed è a cielo aperto. L'immobile è ubicato nel Comune di Pontinia al civico 5164 della Strada Provinciale Marittima, identificato al NCEU al foglio 79, particella 653, subalterno 6. La zona nella quale è ubicato il fabbricato si trova in una zona di campagna alla periferia di Pontinia a circa 15 km dal centro città, a circa 5 km dalla S.S. n. 7 Appia e a 4 km dalla stazione ferroviaria di Priverno-Fossanova.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		