

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrianni Debora, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	15
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1	16

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	18
Parti Comuni	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	31

Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinà, piano T-1	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinà.....	33
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinà	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2023 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 214.646,40	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinà, piano T-1	43
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinà.....	43
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinà	44

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 09/11/2023, il sottoscritto Arch. Petrianni Debora, con studio in Vicolo del Serpe, 24 - 04018 - Sezze (LT), email d.petrianni@libero.it, PEC debora.petrianni@archiworldpec.it, Tel. 339 20 27 313, Fax 0773 09 30 881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione (Bene n.1) formato da due piani, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3) oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4). Il sub 4 e sub 5 sono catastalmente beni comuni non censibili.

Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione in esame è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 e il deposito è sub 3. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

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 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4) censiti catastalmente beni comuni non censibili.

Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui il magazzino è sub 2. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

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 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3).

Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 (Bene n.2) e il deposito è sub 3 (Bene n.3). Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze se non quelle dovute al rigetto delle domande di condono da parte del Comune di Cisterna di Latina, considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non come abitazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

L'Abitazione censita al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina, al foglio 22 particella 40 sub 1, confina a Nord a con la particella 43, a Sud con la strada via Ninfina, a Ovest con la particella 35 e a Est con la particella 45.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina, al foglio 22 particella 40 sub 2, confina a Nord a con la particella 43, a Sud con la strada via Ninfina, a Ovest con la particella 35 e a Est con la particella 45.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina, al foglio 22 particella 40 sub 3, confina a Nord a con la particella 43, a Sud con la strada via Ninfina, a Ovest con la particella 35 e a Est con la particella 45.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	118,76 mq	153,86 mq	1	153,86 mq	2,88 m	T-1
Corte	2000,00 mq	2000,00 mq	0,10	200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				353,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				353,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito a sopralluogo (Allegato 2) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico (Allegato 9) e fotografico (Allegato 12) dell'immobile sia interno che esterno. Il fabbricato situato al piano terra e primo è composta dai seguenti ambienti e accessori:

PIANO TERRA:

- da un'ingresso, bagno, soggiorno, cucina (con una superficie utile residenziale di mq 54,57);

PIANO PRIMO:

- disimpegno, tre camere da letto, un bagno, (con una superficie utile residenziale di mq 64,19);

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 118,76

All'abitazione fa parte una corte (particella 40 sub 5) di circa 2000 mq di proprietà comune con gli altri beni e che verrà valutata insieme all'abitazione.

La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 353,86.

L'immobile è pignorato per intero e non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di mq 35,60. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	72,28 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	4,85 m	
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito a sopralluogo (Allegato 2) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico (Allegato 10) e fotografico (Allegato 12) dell'immobile sia interno che esterno. Il fabbricato situato al piano terra e primo, al momento ha una destinazione residenziale. In virtù di del rigetto della domanda di condono ai sensi della L.326/2003 da parte del Comune di Cisterna di Latina e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima. Alla luce di ciò la sottoscritta stima il bene oggetto di pignoramento come magazzino e cioè secondo la Concessione edilizia rilasciata nel 1998.

La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 92,00.

L'immobile è pignorato per intero e non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	14,30 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,63 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito a sopralluogo (Allegato 3) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico (Allegato 11) e fotografico (Allegato 12) dell'immobile sia interno che esterno.

La superficie convenzionale che sarà oggetto di stima risulta essere di mq 27,00.

L'immobile è pignorato per intero e non è comodamente divisibile in natura in quanto il suo frazionamento recherebbe pregiudizio.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di mq 27,00. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2004 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 1 Categoria F4
Dal 24/05/2007 al 24/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano T-1
Dal 24/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 486,76

Dalle visure catastali aggiornate al 21/11/2023 (Allegato 5) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Abitazione, foglio 22 particella 40 sub 1 insieme alla corte sub 5) risulta intestata ai sig.ri **** Omissis ****, quindi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esame delle visure storiche dell'immobile pignorato nonché la tabella sopra elencata rende chiara la trasformazione catastale attuata nel corso degli anni nell'area in esame. L'area ha infatti subito nel tempo delle trasformazioni catastali.

L'abitazione fa parte di un complesso in cui sono collocate l'abitazione oggetto di pignoramento, un magazzino, trasformato in abitazione e un deposito, oltre che una corte e un forno censiti come beni comuni non censibili, anche questi oggetto di pignoramento.

In data 24/05/2007 tramite Variazione lt 0153353 di Divisione e ultimazione del fabbricato la particella 40 di mq 2000 Ente Urbano viene suddivisa in subalterni e nasce la particella 40 sub 1 categoria F/4 di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** in virtù dell'Atto di compravendita del 26/06/2004.

In data 24/05/2008 con Variazione Pratica lt0136506 si ha la particella 40 sub 1 categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita €486,76.

In data 09/11/2015 la particella 40 sub 1 categoria A/2 avrà una superficie catastale di 160 mq.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento risultano corretti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2004 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 2 Categoria F4
Dal 24/05/2007 al 24/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano T-1
Dal 24/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 160 mq Rendita € 486,76 Piano T-1

Dalle visure catastali aggiornate al 21/11/2023 (Allegato 5) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Magazzino trasformato abusivamente in abitazione, foglio 22 particella 40 sub 2) risulta intestata ai sig.ri **** Omissis ****, quindi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esame delle visure storiche dell'immobile pignorato nonché la tabella sopra elencata rende chiara la trasformazione catastale attuata nel corso degli anni nell'area in esame. L'area ha infatti subito nel tempo delle trasformazioni catastali.

Il magazzino fa parte di un complesso in cui sono collocate un'abitazione oggetto di pignoramento, il magazzino trasformato in abitazione e un deposito oltre che una corte e un forno in comune, tutti oggetto di pignoramento.

In data 24/05/2007 tramite Variazione lt 0153353 di Divisione e ultimazione del fabbricato la particella 40 di mq 2000 Ente Urbano viene suddivisa in subalterni e nasce la particella 40 sub 2 categoria F/4 di proprietà dei

sig.ri **** Omissis **** in virtù dell'Atto di compravendita del 26/06/2004.

In data 24/05/2008 con Variazione Pratica lt0136506 si ha la particella 40 sub 2 categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita €486,76.

In data 09/11/2015 la particella 40 sub 2 categoria A/2 avrà una superficie catastale di 160 mq.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento risultano corretti ma non per quanto riguarda la regolarità edilizia.

- In data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava istanza di condono edilizio ai sensi della L.326/2003 pratica 426 (Allegato 16) per la realizzazione di un solaio intermedio sul magazzino e portico (foglio 22 particella 40 sub 2) con aumento della superficie. Il sig. **** Omissis **** dichiarava che i lavori erano stati ultimati in data 9 febbraio 2003 quindi entro il 31 marzo 2003 per poter fare istanza di condono. Sempre in data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava un'altra istanza di condono edilizio, pratica 423, ai sensi della L.326/2003, per il cambio di destinazione d'uso, dello stesso bene, da locale magazzino e portico ad abitazione.

- In data 6 maggio 2010 il Comune di Cisterna di Latina notificava una comunicazione di rigetto (Allegato 16) di ambedue le istanze di condono in quanto la realizzazione dei lavori di cui all'istanza non potevano essere sanati perché dalla documentazione fotografica allegata alla DIA del 9 marzo 2004 (Allegato 15) si evince che tali lavori non erano ancora stati realizzati mentre per essere sanati secondo la L.326/2003 dovevano essere terminati entro il 31 marzo 2003.

Alla luce di ciò e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2004 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 3 Categoria F4
Dal 24/05/2007 al 24/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 11 mq Rendita € 27,84
Dal 24/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 40, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 15 mq Rendita € 27,84

Dalle visure catastali aggiornate al 21/11/2023 (Allegato 5) effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Abitazione, foglio 22 particella 40 sub 1) risulta intestata ai sig.ri **** Omissis ****, quindi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'esame delle visure storiche dell'immobile pignorato nonché la tabella sopra elencata rende chiara la trasformazione catastale attuata nel corso degli anni nell'area in esame. L'area ha infatti subito nel tempo delle trasformazioni catastali.

L'immobile fa parte di un complesso in cui sono collocate un'abitazione, un magazzino trasformato in abitazione e un deposito, tutti oggetto di pignoramento

In data 24/05/2007 tramite Variazione lt 0153353 di Divisione e ultimazione del fabbricato la particella 40 di mq 2000 Ente Urbano viene suddivisa in subalterni e nasce la particella 40 sub 3 categoria F/4 di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** in virtù dell'Atto di compravendita del 26/06/2004.

In data 24/05/2008 con Variazione Pratica lt0136506 si ha la particella 40 sub 3 categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq.

In data 09/11/2015 la particella 40 sub 3 categoria C/3 avrà una superficie catastale di 15 mq.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento risultano corretti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	40	1		A2	2	6,5 vani	160 mq	486,76 €	T-1	

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 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	40	2		A2	2	6,5 vani	160 mq	486,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Il magazzino è stato trasformato in abitazione in virtù delle istanze di condono presentate al Comune di Cisterna di Latina.

In seguito a sopralluogo (Allegato 3) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico (Allegato 10) e fotografico (Allegato 12) dell'immobile sia interno che esterno. Il fabbricato situato al piano terra e primo, al momento ha una destinazione residenziale. In virtù di del rigetto della domanda di condono ai sensi della L.326/2003 da parte del Comune di Cisterna di Latina e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L.47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima. Alla luce di ciò la sottoscritta stima il bene oggetto di pignoramento come magazzino e cioè secondo la Concessione edilizia rilasciata nel 1998.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	40	3		C2	2		15 mq	27,84 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze.

Si precisa inoltre che l'immobile staggito deriva dalla stessa consistenza originaria e non è mai stato frazionato o ceduto a terzi.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di mq 35,60. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze se non quelle dovute al rigetto delle domande di condono da parte del Comune di Cisterna di Latina, considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione.

Si precisa inoltre che l'immobile staggito deriva dalla stessa consistenza originaria e non è mai stato frazionato o ceduto a terzi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Nell'Atto di Pignoramento non si riscontrano inesattezze.

Si precisa inoltre che l'immobile staggito deriva dalla stessa consistenza originaria e non è mai stato frazionato o ceduto a terzi.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di circa mq 27,00. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava abitato dal Debitore **** Omissis **** e famiglia.

Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di mq 35,60. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava abitato dal Debitore **** Omissis **** e coniuge.

Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

In seguito al rigetto delle domande di condono da parte del Comune di Cisterna di Latina, considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla

normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato e comunque utilizzato dai Debitori **** Omissis **** e famiglia.

Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza. In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di circa mq 27,00. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava abitato dal Debitore **** Omissis **** e famiglia. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

Secondo il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" zona agricola.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra con una unità abitativa.

La struttura portante è in muratura, in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 l'immobile è stato ristrutturato con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura, rifacimento di impianti. Il solaio è realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. L'altezza dell'abitazione è di ml 2,70 per il piano terra e ml 3,05 per il piano primo.

L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90.

L'impianto termico, è di termosifoni, ha l'installazione della caldaia.

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione con finiture interne di buon livello.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava abitato dal Debitore **** Omissis **** e coniuge. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

Secondo il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" zona agricola .

La struttura portante è in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 l'immobile è stato ristrutturato con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura.

In data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava due istanze di condono edilizio ai sensi della L.326/2003 (Allegato 16) per la realizzazione di un solaio intermedio sul magazzino e portico e per il cambio di destinazione d'uso, dello stesso bene, da locale magazzino e portico ad abitazione.

- In data 6 maggio 2010 il Comune di Cisterna di Latina notificava una comunicazione di rigetto (Allegato 16) di ambedue le istanze di condono in quanto la realizzazione dei lavori di cui all'istanza non potevano essere sanati perché dalla documentazione fotografica allegata alla DIA del 9 marzo 2004 (Allegato 15) si evince che tali lavori non erano ancora stati realizzati mentre per essere sanati secondo la L.326/2003 dovevano essere terminati entro il 31 marzo 2003.

Alla luce di ciò e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione.

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato e comunque utilizzato dai Debitori **** Omissis **** e famiglia. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza.

Secondo il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" zona agricola .

La struttura portante è in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 l'immobile è stato ristrutturato con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura, rifacimento di impianti. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. L'altezza è di ml 2,63. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90. In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di circa mq 27,00. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere parti comuni con gli altri immobili sempre oggetto di pignoramento e cioè il terreno di circa 2000 mq (foglio 22 particella 40 sub 5) su cui sono collocati tutti gli immobili (che verrà stimato insieme al Bene n.1) e un forno (foglio 22 particella 40 sub 4) entrambi definiti beni comuni non censibili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere parti comuni con gli altri immobili sempre oggetto di pignoramento e cioè il terreno di circa 2000 mq (foglio 22 particella 40 sub 5) su cui sono collocati tutti gli immobili (che verrà stimato insieme al Bene n.1) e un forno (foglio 22 particella 40 sub 4) entrambi definiti beni comuni non censibili.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere parti comuni con gli altri immobili sempre oggetto di pignoramento e cioè il terreno di circa 2000 mq (foglio 22 particella 40 sub 5) su cui sono collocati tutti gli immobili (che verrà stimato insieme al Bene n.1) e un forno (foglio 22 particella 40 sub 4) entrambi definiti beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livelli, a carico dell'acquirente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livelli, a carico dell'acquirente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, non vi sono oneri di affrancazione o di riscatto, usi civici o livelli, a carico dell'acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

L'abitazione costituita da piano terra e piano primo, fa parte di un complesso agricolo formato da un insieme di manufatti realizzati in epoca della bonifica pontina e costituiti da una casa colonica composta da un corpo principale destinato ad abitazione (foglio 22 particella 40 sub 1 - Bene n.1), costituito da due piani, un corpo addossato destinato a portico e magazzino (foglio 22 particella 40 sub 2) e un piccolo manufatto destinato a deposito (foglio 22 particella 40 sub 3) oltre che una corte comune (foglio 22 particella 40 sub 5) e un forno comune (foglio 22 particella 40 sub 4) censiti entrambi come beni comuni non censibili.

Tutti i manufatti sono stati realizzati in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 sono stati ristrutturati con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura, rifacimento di impianti. Il solaio è realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. L'area di sedime secondo il PRG del Comune di Cisterna di Latina, ricade in zona agricola.

L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90.

L'impianto termico, è provvisto di termosifoni, con l'installazione della caldaia.

L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immerse nella fossa imhoff con regolare rilascio dal Comune di Cisterna di Latina.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di mq 35,60. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità.

L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione con finiture interne di buon livello.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile fa parte di un complesso agricolo formato da un insieme di manufatti realizzati in epoca della bonifica pontina e costituiti da una casa colonica composta da un corpo principale destinato ad abitazione (foglio 22 particella 40 sub 1 - Bene n.1), costituito da due piani, un corpo addossato destinato a portico e magazzino (foglio 22 particella 40 sub 2 - Bene n.2) e un piccolo manufatto destinato a deposito (foglio 22 particella 40 sub 3 - Bene n.3) oltre che una corte comune (foglio 22 particella 40 sub 5) e un forno in comune (foglio 22 particella 40 sub 4).

Tutti i manufatti sono stati realizzati in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 sono stati ristrutturati con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura. L'area di sedime secondo il PRG del Comune di Cisterna di Latina, ricade in zona agricola.

- In data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava istanza di condono edilizio ai sensi della L.326/2003 pratica 426 (Allegato 16) per la realizzazione di un solaio intermedio sul magazzino e portico (foglio 22 particella 40 sub 2) con aumento della superficie. Il sig. **** Omissis **** dichiarava che i lavori erano stati ultimati in data 9 febbraio 2003 quindi entro il 31 marzo 2003 per poter fare istanza di condono. Sempre in data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava un'altra istanza di condono edilizio, pratica 423, ai sensi della L.326/2003, per il cambio di destinazione d'uso, dello stesso bene, da locale magazzino e portico ad abitazione.

- In data 6 maggio 2010 il Comune di Cisterna di Latina notificava una comunicazione di rigetto (Allegato 16) di ambedue le istanze di condono in quanto la realizzazione dei lavori di cui all'istanza non potevano essere sanati perché dalla documentazione fotografica allegata alla DIA del 9 marzo 2004 (Allegato 15) si evince che tali lavori non erano ancora stati realizzati mentre per essere sanati secondo la L.326/2003 dovevano essere

terminati entro il 31 marzo 2003.

Alla luce di ciò e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità.

L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Il Deposito, fa parte di un complesso agricolo formato da un insieme di manufatti realizzati in epoca della bonifica pontina e costituiti da una casa colonica composta da un corpo principale destinato ad abitazione (foglio 22 particella 40 sub 1), costituito da due piani, un corpo addossato destinato a portico e magazzino (foglio 22 particella 40 sub 2) e un piccolo manufatto destinato a deposito (foglio 22 particella 40 sub 3 .Bene n.3) oltre che una corte comune (foglio 22 particella 40 sub 5) e un forno comune (foglio 22 particella 40 sub 4).

Tutti i manufatti sono stati realizzati in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 sono stati ristrutturati con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive. L'area di sedime secondo il PRG del Comune di Cisterna di Latina, ricade in zona agricola.

L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità.

L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo in data 05/12/2023 (Allegato 2), l'abitazione risultava occupata dal Debitore **** Omissis **** e famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Al momento del sopralluogo in data 05/12/2023 (Allegato 2), il magazzino trasformato abusivamente in abitazione con rigetto della domanda di condono, risultava occupato dal Debitore **** Omissis **** e coniuge.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Al momento del sopralluogo in data 05/12/2023 (Allegato 2), il deposito risultava occupato e comunque utilizzato dai Debitori **** Omissis **** e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1998 al 26/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Virgilio La Cava	25/03/1998	1947	10112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/03/1998	3677	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2004 al 19/03/2024	**** Omissis ****				
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba	26/06/2004	1100670	27805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Latina	17/07/2004	20919	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	14/07/2004	14087	

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.

L'abitazione oggetto di pignoramento e la corte è pervenuta ai titolari a seguito di diversi atti (Allegato 17), (Allegato 18).

- Con Atto del 25 marzo 1998 (Allegato 17) la sig.ra **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** il fabbricato in oggetto con annesso terreno pertinenziale. Il fabbricato in stato di fatiscenza è distinto in catasto al foglio 22 particella 40 originata dalle particelle 20 e 22.

- Con Atto del 26 giugno 2004 (Allegato 18) il sig. **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** la proprietà del fabbricato rurale con annesse pertinenze in corso di ristrutturazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1998 al 26/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Virgilio La Cava	25/03/1998	19047	10112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/03/1998	3677	
		Registrazione			
Dal 26/06/2004 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/04/1998	1300	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba	26/06/2004	100670	27805
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	17/07/2004	20919	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	17/07/2004	14087	

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.

Il magazzino oggetto di pignoramento è pervenuta ai titolari a seguito di diversi atti (Allegato 17), (Allegato 18).

- Con Atto del 25 marzo 1998 (Allegato 17) la sig.ra **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** il fabbricato in oggetto con annesso terreno pertinenziale. Il fabbricato in stato di fatiscenza è distinto in catasto al foglio 22 particella 40 originata dalle particelle 20 e 22.

- Con Atto del 26 giugno 2004 (Allegato 18) il sig. **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** la proprietà del fabbricato rurale con annesse pertinenze in corso di ristrutturazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1998 al 26/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Virgilio La cava	25/03/1998	19047	10112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/03/1998	3677	
		Registrazione			
Dal 26/06/2004 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	14/04/1998	1300	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba	26/06/2004	100670	27805

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	17/07/2004	20919	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	14/07/2004	14087	

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.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta ai titolari a seguito di diversi atti (Allegato 17), (Allegato 18).

- Con Atto del 25 marzo 1998 (Allegato 17) la sig.ra **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** il fabbricato in oggetto con annesso terreno pertinenziale. Il fabbricato in stato di fatiscenza è distinto in catasto al foglio 22 particella 40 originata dalle particelle 20 e 22.

- Con Atto del 26 giugno 2004 (Allegato 18) il sig. **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** la proprietà del fabbricato rurale con annesse pertinenze in corso di ristrutturazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 12/02/2007
Reg. gen. 6025 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio Farinaro Pasquale
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 3005
N° raccolta: 726

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6602 - Reg. part. 1050
Quota: 1/4
Importo: € 63.903,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.951,73
Rogante: Equitalia Sud s.p.a.
Data: 31/03/2016
N° repertorio: 1321
N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 02/03/2023
Reg. gen. 6067 - Reg. part. 3859
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'iscrizione all'ipoteca volontaria e pignoramento saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 12/02/2007
Reg. gen. 6025 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,30 %

Rogante: Notaio Farinaro Pasquale

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 3005

N° raccolta: 726

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Latina il 01/04/2016

Reg. gen. 6602 - Reg. part. 1050

Quota: 1/4

Importo: € 63.903,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.951,73

Rogante: Equitalia Sud s.p.a.

Data: 31/03/2016

N° repertorio: 1321

N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 02/03/2023

Reg. gen. 6067 - Reg. part. 3859

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'iscrizione all'ipoteca volontaria e pignoramento saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 12/02/2007
Reg. gen. 6025 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio Farinaro Pasquale
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 3005
N° raccolta: 726

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6602 - Reg. part. 1050
Quota: 1/4
Importo: € 63.903,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.951,73
Rogante: Equitalia Sud s.p.a.
Data: 31/03/2016
N° repertorio: 1321
N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 02/03/2023
Reg. gen. 6067 - Reg. part. 3859
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'iscrizione all'ipoteca volontaria e pignoramento saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" zona agricola.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" zona agricola.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso lo studio tecnico del Comune di Cisterna di Latina (Allegato 3) a seguito di richieste inoltrate al Comune stesso sono emerse pratiche edilizie inerenti una concessione edilizia.

- In data 25 marzo 1998 viene redatto l'Atto d'obbligo unilaterale edilizio (Allegato 14) a favore del Comune di Cisterna di Latina per ottenere la concessione edilizia per ristrutturazione del fabbricato.

- In data 3 luglio 1998 il Comune di Cisterna di Latina rilasciava la Concessione Edilizia n.29 (Allegato 13) per la riqualificazione del fabbricato rurale con relative pertinenze ubicato in Via Ninfina sull'area distinta in Catasto al foglio 22 particella 40. La Concessione Edilizia veniva rilasciata al sig. **** Omissis **** in virtù dell'Atto di compravendita del 23 marzo 1998 (Allegato 17). Dalla relazione tecnica allegata al progetto si evince che trattasi di un insieme di manufatti realizzati in epoca della bonifica pontina e costituiti da una casa colonica composta da un corpo principale destinato ad abitazione (foglio 22 particella 40 sub 1), costituito da due piani, un corpo addossato destinato a portico e magazzino (foglio 22 particella 40 sub 2) e un piccolo manufatto destinato a deposito (foglio 22 particella 40 sub 3). Tutti i manufatti sono stati realizzati in muratura di pietrame di tufo e al momento della richiesta di Concessione si presentavano in pessimo stato di manutenzione come si può vedere dalle foto allegate (Allegato 13). Il progetto prevedeva il recupero integrale dei tre manufatti senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura del portico, magazzino e corpo principale con una nuova distribuzione interna senza modifica della scala interna. In data 4 luglio 2004 veniva rilasciata l'autorizzazione a costruire dalla commissione antisismica Regione Lazio n.3620 (Allegato 13).

- In data 9 marzo 2004 prot.9560 il sig. **** Omissis **** presentava al Comune di Cisterna di Latina una DIA (Allegato 15) per il completamento dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n.29 che riguardavano la pavimentazione, installazione di infissi, installazione di impianti.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile,

oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di mq 35,60. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

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.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate con le planimetrie di progetto della concessione edilizia (Allegato 13) e le planimetrie catastali (Allegato 6) si può constatare che vi è corrispondenza quindi non sono necessarie variazioni del Catasto. La sottoscritta ha redatto l'APE (Certificato energetico dell'immobile).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso lo studio tecnico del Comune di Cisterna di Latina (Allegato 3) a seguito di richieste inoltrate al Comune stesso sono emerse pratiche edilizie inerenti una concessione edilizia e due condoni edilizi.

- In data 25 marzo 1998 viene redatto l'Atto d'obbligo unilaterale edilizio (Allegato 14) a favore del Comune di Cisterna di Latina per ottenere la concessione edilizia per ristrutturazione del fabbricato.

- In data 3 luglio 1998 il Comune di Cisterna di Latina rilasciava la Concessione Edilizia n.29 (Allegato 13) per la riqualificazione del fabbricato rurale con relative pertinenze ubicato in Via Ninfina sull'area distinta in Catasto al foglio 22 particella 40. La Concessione Edilizia veniva rilasciata al sig. **** Omissis **** in virtù dell'Atto di compravendita del 23 marzo 1998 (Allegato 17). Dalla relazione tecnica allegata al progetto si evince che trattasi di un insieme di manufatti realizzati in epoca della bonifica pontina e costituiti da una casa colonica composta da un corpo principale destinato ad abitazione (foglio 22 particella 40 sub 1 - Bene n.1), costituito da due piani, un corpo addossato destinato a portico e magazzino (foglio 22 particella 40 sub 2 - Bene n.2) e un piccolo manufatto destinato a deposito (foglio 22 particella 40 sub 3 - Bene n.3). Tutti i manufatti sono stati realizzati in muratura di pietrame di tufo e al momento della richiesta di Concessione si presentavano in pessimo stato di manutenzione come si può vedere dalle foto allegate (Allegato 13). Il progetto prevedeva il recupero integrale dei tre manufatti senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura del portico, magazzino e corpo principale. In data 4 luglio 2004 veniva rilasciata l'autorizzazione a costruire dalla commissione antisismica Regione Lazio n.3620 (Allegato 13).

- In data 9 marzo 2004 prot.9560 il sig. **** Omissis **** presentava al Comune di Cisterna di Latina una DIA (Allegato 15) per il completamento dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n.29 che riguardavano la pavimentazione, installazione di infissi, installazione di impianti.

- In data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava istanza di condono edilizio ai sensi della L.326/2003 pratica 426 (Allegato 16) per la realizzazione di un solaio intermedio sul magazzino e portico (foglio 22 particella 40 sub 2) con aumento della superficie. Il sig. **** Omissis **** dichiarava che i lavori erano stati ultimati in data 9 febbraio 2003 quindi entro il 31 marzo 2003 per poter fare istanza di condono. Sempre in data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava un'altra istanza di condono edilizio, pratica 423, ai sensi della L.326/2003, per il cambio di destinazione d'uso, dello stesso bene, da locale magazzino e portico ad abitazione.

- In data 6 maggio 2010 il Comune di Cisterna di Latina notificava una comunicazione di rigetto (Allegato 16) di ambedue le istanze di condono in quanto la realizzazione dei lavori di cui all'istanza non potevano essere sanati perché dalla documentazione fotografica allegata alla DIA del 9 marzo 2004 (Allegato 15) si evince che tali lavori non erano ancora stati realizzati mentre per essere sanati secondo la L.326/2003 dovevano essere terminati entro il 31 marzo 2003.

Alla luce di ciò e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate con le planimetrie di progetto della concessione edilizia (Allegato 13) e le planimetrie catastali (Allegato 6) si può constatare che non vi è corrispondenza quindi sono necessarie variazioni del Catasto la cui spesa verrà decurtata dalla stima.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente presso lo studio tecnico del Comune di Cisterna di Latina (Allegato 3) a seguito di richieste inoltrate al Comune stesso sono emerse pratiche edilizie inerenti una concessione edilizia.

- In data 25 marzo 1998 viene redatto l'Atto d'obbligo unilaterale edilizio (Allegato 14) a favore del Comune di Cisterna di Latina per ottenere la concessione edilizia per ristrutturazione del fabbricato.

- In data 3 luglio 1998 il Comune di Cisterna di Latina rilasciava la Concessione Edilizia n.29 (Allegato 13) per la riqualificazione del fabbricato rurale con relative pertinenze ubicato in Via Ninfina sull'area distinta in Catasto al foglio 22 particella 40. La Concessione Edilizia veniva rilasciata al sig. **** Omissis **** in virtù dell'Atto di compravendita del 23 marzo 1998 (Allegato 17). Dalla relazione tecnica allegata al progetto si evince che trattasi di un insieme di manufatti realizzati in epoca della bonifica pontina e costituiti da una casa colonica composta da un corpo principale destinato ad abitazione (foglio 22 particella 40 sub 1), costituito da due piani, un corpo addossato destinato a portico e magazzino (foglio 22 particella 40 sub 2) e un piccolo manufatto destinato a deposito (foglio 22 particella 40 sub 3 - Bene n.3). Tutti i manufatti sono stati realizzati in muratura di pietrame di tufo e al momento della richiesta di Concessione si presentavano in pessimo stato di manutenzione come si può vedere dalle foto allegate (Allegato 13). Il progetto prevedeva il recupero integrale dei tre manufatti senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura del portico, magazzino e corpo principale con una nuova distribuzione interna senza modifica della scala interna. In data 4 luglio 2004 veniva rilasciata l'autorizzazione a costruire dalla commissione antisismica Regione Lazio n.3620 (Allegato 13).

- In data 9 marzo 2004 prot.9560 il sig. **** Omissis **** presentava al Comune di Cisterna di Latina una DIA (Allegato 15) per il completamento dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n.29 che riguardavano la pavimentazione, installazione di infissi, installazione di impianti.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di circa mq 27,00. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di pignoramento, confrontando le planimetrie da me stessa rilevate con le planimetrie di progetto della concessione edilizia (Allegato 13) e le planimetrie catastali (Allegato 6) si può constatare che vi è corrispondenza quindi non sono necessarie variazioni del Catasto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di pignoramento non vi è l'esistenza di vincoli artistici o storici, non risultano oneri condominiali a carico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di pignoramento non vi è l'esistenza di vincoli artistici o storici, non risultano oneri condominiali a carico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene oggetto di pignoramento non vi è l'esistenza di vincoli artistici o storici, non risultano oneri condominiali a carico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento; stato di manutenzione; finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, opere abusive; suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto con un LOTTO UNICO contenente una unità adibita ad abitazione, un magazzino e un deposito aventi una corte e un forno in comune, il tutto sito nel Comune di Cisterna di Latina, via Ninfina.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina, piano T-1

Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione (Bene n.1) formato da due piani, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3) oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4). Il sub 4 e sub 5 sono catastalmente beni comuni non censibili. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione in esame è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 e il deposito è sub 3. Il fabbricato si trova in un contesto

periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 265.395,00

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE. La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stato considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2023). E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il più probabile valore di stima. Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona periferica del Comune di Aprilia, la media dei valori commerciali nel 2023 è di circa €/mq 750,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili del 2023) risultano simili rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie abitative la media del valore commerciale è di €/mq 750,00. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 750,00. La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di mq 353,86 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 265.395,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina

Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4) censiti catastalmente beni comuni non censibili. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui il magazzino è sub 2. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 25.300,00

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE. La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stato considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2023). E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico

effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il più probabile valore di stima. Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona periferica del Comune di Cisterna di Latina, la media dei valori commerciali nel 2023 è di circa €/mq 275,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili del 2023) risultano simili rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 275,00. La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di mq 92,00 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 25.300.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia

Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3). Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 (Bene n.2) e il deposito è sub 3 (Bene n.3). Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.425,00

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno applicare IL METODO DI STIMA SINTETICO, ossia il valore di mercato che è maggiormente usato nelle stime mediandolo con il METODO DI COMPARAZIONE. La scrivente si è avvalsa: di dati desunti dai vari manuali immobiliari e prontuari del "Il Sole 24 Ore"; da dati desunti sui siti internet consultando i dati accessibili del sito astegiudiziarie.it; dai colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona quali Tecnocasa, Immobiliare.it; infine sono stato considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Latina. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili avendo analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti (2023). E' necessario costruire una scala di prezzi noti di beni analoghi e inserire per comparazione il bene da stimare nel gradino della scala. Il parametro usato nella stima è la superficie dell'immobile, i dati metrici, relativi alla superficie dell'immobile, sono stati desunti dal rilievo metrico effettuato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Fatte le necessarie premesse si procede alla valutazione del bene formulando il più probabile valore di stima. Dalle analisi e informazioni acquisite si è potuto determinare che per edifici simili ubicati in zona periferica del Comune di Cisterna di Latina, la media dei valori commerciali nel 2023 è di circa €/mq 275,00. I valori rilevati dal sito dell'O.M.I. di Latina (valori rilevabili del 2023) risultano simili rispetto ai prezzi di mercato e per le stesse tipologie. Dalla media dei due valori si determina il più probabile valore di mercato o VALORE UNITARIO di € 275,00. La superficie commerciale o superficie convenzionale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di mq 27,00 che moltiplicata per il valore di mercato determina il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA di € 7.425.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cisterna di Latina (LT)	353,86 mq	750,00 €/mq	€ 265.395,00	100,00%	€ 265.395,00

- Via Ninfina, piano T-1					
Bene N° 2 - Magazzino Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	92,00 mq	275,00 €/mq	€ 25.300,00	100,00%	€ 25.300,00
Bene N° 3 - Deposito Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfina	27,00 mq	275,00 €/mq	€ 7.425,00	100,00%	€ 7.425,00
Valore di stima:					€ 298.120,00

Valore di stima: € 298.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo di demolizione per opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi	25,00	%
Variazione catastale in seguito al ripristino dello stato dei luoghi	3,00	%

Valore finale di stima: € 214.646,40

Nella fase di estimo bisogna tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare o ridurre il valore di mercato rilevato per gli immobili. Da ciò bisogna tener conto dei coefficienti di deprezzamento/apprezzamento. Il valore di stima deve essere adeguato e corretto in base ad alcuni fattori che influiscono sul fabbricato. Tali fattori si dividono in:

- Caratteristiche esterne (facilità di parcheggi, collegamenti ecc...);
- Caratteristiche interne (esposizione, panoramicità, orientamento, tipologia dell'edificio, livello di piano, distribuzione degli spazi interni, grado di finitura, età, impianti tecnologici, strutture, altezza ecc...);
- Caratteristiche giuridiche (usufrutto, locazione, servitù, opere abusive ecc...).

In seguito a sopralluogo (Allegato 2) la scrivente ha potuto effettuare un attento rilievo metrico/architettonico (Allegato 9-10-11) e fotografico (Allegato 12) dell'immobile sia interno che esterno. L'immobile Bene n.2, al momento ha una destinazione residenziale. In virtù di del rigetto della domanda di condono ai sensi della L.326/2003 da parte del Comune di Cisterna di Latina e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima. Alla luce di ciò la sottoscritta stima il bene oggetto di pignoramento come magazzino e cioè secondo la Concessione edilizia rilasciata nel 1998.

In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 9-10-11) effettuato dalla scrivente sugli immobili, oggetto di pignoramento, sono state rilevate due tettoie abusive. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola le stesse dovranno essere demolite con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima.

Prendendo questi coefficienti che caratterizzano i nostri immobili avremo un coefficiente di deprezzamento del

28%.

Il VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA è di € 298.120,00 con il deprezzamento del 28% ci da il valore di mercato di 214.646,40.

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.

Sezze, li 28/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrianni Debora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso del 05/12/2023
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti al Comune di Cisterna di Latina
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetrie dei subalterni
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo metrico Bene n.1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo metrico Bene n.2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo metrico Bene n.3
- ✓ N° 12 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - C.E. n.29/1998
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto d'obbligo del 25/03/1998
- ✓ N° 15 Altri allegati - DIA del 09/03/2004
- ✓ N° 16 Altri allegati - Condonò Edilizio pratiche 423 e 426 del 09/12/2004
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 25/03/1998

- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 26/06/2004
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atto di Pignoramento del 19/01/2023
- ✓ N° 20 Altri allegati - Trascrizione Atto di Pignoramento del 02/03/2023
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ipoteca volontaria del 12/02/2007
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ipoteca di avviso di accertamento esecutivo del 01/04/2016
- ✓ N° 23 Altri allegati - APE (Attestato di Prestazione Energetica) del 27/03/2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - Invio Perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1
Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione (Bene n.1) formato da due piani, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3) oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4). Il sub 4 e sub 5 sono catastalmente beni comuni non censibili. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione in esame è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 e il deposito è sub 3. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" zona agricola.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia
Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4) censiti catastalmente beni comuni non censibili. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui il magazzino è sub 2. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" zona agricola.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia
Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3). Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 (Bene n.2) e il deposito è sub 3 (Bene n.3). Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" zona agricola.

Prezzo base d'asta: € 214.646,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 214.646,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	353,86 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava abitato dal Debitore **** Omissis **** e famiglia. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza. Secondo il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" zona agricola. L'edificio è costituito da due piani fuori terra con una unità abitativa. La struttura portante è in muratura, in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 l'immobile è stato ristrutturato con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura, rifacimento di impianti. Il solaio è realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. L'altezza dell'abitazione è di ml 2,70 per il piano terra e ml 3,05 per il piano primo. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L. 46/90. L'impianto termico, è di termosifoni, ha l'installazione della caldaia. L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. Le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione con finiture interne di buon livello.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione (Bene n.1) formato da due piani, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3) oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4). Il sub 4 e sub 5 sono catastalmente beni comuni non censibili. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione in esame è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 e il deposito è sub 3. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo in data 05/12/2023 (Allegato 2), l'abitazione risultava occupata dal Debitore **** Omissis **** e famiglia.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 2,	Superficie	92,00 mq

	Categoria A2	
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava abitato dal Debitore **** Omissis **** e coniuge. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza. Secondo il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" zona agricola. La struttura portante è in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 l'immobile è stato ristrutturato con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura. In data 9 dicembre 2004 il sig. **** Omissis **** presentava due istanze di condono edilizio ai sensi della L.326/2003 (Allegato 16) per la realizzazione di un solaio intermedio sul magazzino e portico e per il cambio di destinazione d'uso, dello stesso bene, da locale magazzino e portico ad abitazione. - In data 6 maggio 2010 il Comune di Cisterna di Latina notificava una comunicazione di rigetto (Allegato 16) di ambedue le istanze di condono in quanto la realizzazione dei lavori di cui all'istanza non potevano essere sanati perché dalla documentazione fotografica allegata alla DIA del 9 marzo 2004 (Allegato 15) si evince che tali lavori non erano ancora stati realizzati mentre per essere sanati secondo la L.326/2003 dovevano essere terminati entro il 31 marzo 2003. Alla luce di ciò e considerando che gli immobili ricadono in zona agricola gli stessi non possono essere sanati perché non conformi alla normativa edilizia vigente e non è possibile avvalersi dell'accertamento di conformità, secondo la Legge Regione Lazio 38/1999 (opere residenziali in zona agricola sono sanabili solo se necessarie alla conduzione del fondo). L'aggiudicatario non può avvalersi dell'art.40 della L47/85 quindi non può presentare istanza di sanatoria per le opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi che comporterà una spesa e tale spesa sarà decurtata dalla stima in cui la scrivente stimerà il bene oggetto di pignoramento come magazzino e non abitazione. L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un ottimo stato di manutenzione.	
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino (Bene n.2) ed un piccolo manufatto destinato a deposito oltre che una corte comune (sub 5) e un forno comune (sub 4) censiti catastalmente beni comuni non censibili. Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui il magazzino è sub 2. Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo in data 05/12/2023 (Allegato 2), il magazzino trasformato abusivamente in abitazione con rigetto della domanda di condono, risultava occupato dal Debitore **** Omissis **** e coniuge.	

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Cisterna di Latina (LT) - Via Ninfinia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 40, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (Allegato 2), al fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato e comunque utilizzato dai Debitori **** Omissis **** e famiglia. Nell'immobile non ci sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento sancite negli Atti di provenienza. Secondo il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina l'area di sedime in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" zona agricola. La struttura portante è in muratura di pietrame di tufo e tramite Concessione Edilizia n.29 del 1998 l'immobile è stato ristrutturato con un recupero integrale senza modifica delle caratteristiche costruttive, con rifacimento della copertura, rifacimento di impianti. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. L'altezza è di ml 2,63. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla L 46/90. In seguito al rilievo architettonico dello stato dei luoghi (Allegato 11) effettuato dalla scrivente sull'immobile, oggetto di		

	pignoramento, è stata rilevata una tettoia abusiva di circa mq 27,00. Per la realizzazione di una tettoia è necessario il permesso di costruire di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Trattandosi di zona agricola la stessa dovrà essere demolita con il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa sarà decurtata dalla stima. L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente (Allegato 2) ispezionando la struttura in generale si è constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato di manutenzione.
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato rurale composto da un corpo principale destinato ad abitazione, un corpo addossato, allo stato di fatto trasformato abusivamente in abitazione ma nel rispetto della regolarità edilizia ha come funzione quella di magazzino e portico ed un piccolo manufatto destinato a deposito (Bene n.3). Dalle foto estratte da Google Earth (Allegato 1) è indicato come si raggiunge l'immobile. L'intero compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Cisterna di Latina al foglio 22 particella 40 di cui l'abitazione è sub 1 (Bene n.1), il magazzino è sub 2 (Bene n.2) e il deposito è sub 3 (Bene n.3). Il fabbricato si trova in un contesto periferico rispetto al centro di Cisterna di Latina, in una zona dalla chiara vocazione agricola.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo in data 05/12/2023 (Allegato 2), il deposito risultava occupato e comunque utilizzato dai Debitori **** Omissis **** e famiglia.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 12/02/2007
Reg. gen. 6025 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,30 %
Rogante: Notaio Farinaro Pasquale
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 3005
N° raccolta: 726
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Latina il 01/04/2016
Reg. gen. 6602 - Reg. part. 1050
Quota: 1/4
Importo: € 63.903,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.951,73
Rogante: Equitalia Sud s.p.a.
Data: 31/03/2016
N° repertorio: 1321
N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 02/03/2023
Reg. gen. 6067 - Reg. part. 3859
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 12/02/2007

Reg. gen. 6025 - Reg. part. 2174

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,30 %

Rogante: Notaio Farinaro Pasquale

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 3005

N° raccolta: 726

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Latina il 01/04/2016

Reg. gen. 6602 - Reg. part. 1050

Quota: 1/4

Importo: € 63.903,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.951,73

Rogante: Equitalia Sud s.p.a.

Data: 31/03/2016

N° repertorio: 1321

N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 02/03/2023

Reg. gen. 6067 - Reg. part. 3859

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CISTERNA DI LATINA (LT) - VIA NINFINA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 12/02/2007

Reg. gen. 6025 - Reg. part. 2174

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,30 %

Rogante: Notaio Farinaro Pasquale

Data: 07/02/2007

N° repertorio: 3005

N° raccolta: 726

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Latina il 01/04/2016

Reg. gen. 6602 - Reg. part. 1050

Quota: 1/4

Importo: € 63.903,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.951,73

Rogante: Equitalia Sud s.p.a.

Data: 31/03/2016

N° repertorio: 1321

N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 02/03/2023

Reg. gen. 6067 - Reg. part. 3859

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura