

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 1 - A1 - LOCALIZZAZIONE IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 2 - A2 - LOCALIZZAZIONE TERRENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 3 - A3 - LOCALIZZAZIONE TERRENO
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 4 - A4 - LOCALIZZAZIONE TERRENI E FABBRICATI RURALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 5 - A5 - LOCALIZZAZIONE TERRENI
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 1 - B1 - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 2 - B2 - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 3 - B3 - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 4 - B4 - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 5 - B5 - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 1 - C1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 2 - C2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 3 - C3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 4 - C4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 5 - C5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 1 - D1 - ATTI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 2 - D2 - ATTI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 3 - D3 - ATTI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 4 - D4 - ATTI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 5 - D5 - ATTI - ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 1 - E1 - RICHIESTE COMUNE - ANAGRAFE - AMMINISTRATORE CONDOMINIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 2 - E2 - RICHIESTE COMUNI - AGENZIA ENTRATE - ARCHIVIO TRIBUNALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 3 - E3 - RICHIESTE COMUNI - AGENZIA ENTRATE - ARCHIVIO TRIBUNALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 4 - E4 - RICHIESTE COMUNI - AGENZIA ENTRATE - FOTO AEREE REGIONE LAZIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 5 - E5 - RICHIESTE COMUNI - AGENZIA ENTRATE - ARCHIVIO TRIBUNALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 1 - F1 - DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO

- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 2 - F2 - DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 3 - F3 - DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 4 - F4 - DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 5 - F5 - DOCUMENTI FASCICOLO PROCEDIMENTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 - G1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 2 - G2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENI
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 3 - G3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENO
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 4 - G4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENNI E FABBRICATI RURALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 5 - G5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENI
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 1 - H1 - STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 2 - H2 - STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 3 - H3 - STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 4 - H4 - STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 5 - H5 - STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLISTICA
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 1 - I1 - CORRISPONDENZA E NOTE
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 2 - I2 - CORRISPONDENZA E NOTE
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 3 - I3 - CORRISPONDENZA E NOTE
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 4 - I4 - CORRISPONDENZA E NOTE
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 5 - I5 - CORRISPONDENZA E NOTE
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 1 - L1 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 2 - L2 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 3 - L3 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 4 - L4 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 5 - L5 - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 1 - M1 - VISURA OMI
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 2 - M2 - VALORI AGRICOLI
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 3 - M3 - VALORI AGRICOLI
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 4 - M4 - VALORI AGRICOLI
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 5 - M5 - VALORI AGRICOLI
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO 1 - N1 - RILIEVO IMMOBILI

✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO 1 - 01 - PLANIMETRIE

✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO 1 - P1 - PRATICHE EDILIZIE

✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO 1 - Q1 - APE ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento/Cantina/Autorimessa ubicati a Latina (LT) - via del Metano n. 16 - 18

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig.**** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato situato in una zona residenziale del Comune di Latina in provincia di Latina e da una cantina posta al piano quinto del fabbricato suddetto (sub 27) e da un posto auto collocato al piano pilotis dell'immobile (sub 10) con accesso sia carrabile che pedonale di via del Metano rispettivamente ai numeri 18 e 16 (all. G1). Si tratta di una zona destinata dal P.R.G. del Comune di Latina a Zona "R di Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.b - H1.c). Tale zona è stata inoltre suddivisa in piani particolareggiati di attuazione e/o piani di lottizzazione. Nello specifico quello che interessa l'area in oggetto è il PPE R7 per le prescrizioni del quale si rimanda agli allegati H1.d – H1.e – H1.f. La zona in cui ricadono gli immobili è situata nel tessuto cittadino immediatamente a ridosso del centro storico. Quest'area è contraddistinta da tipologie edilizie prevalentemente residenziali nelle cui vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari a garantire ottimali condizioni di vita. Provenendo dal centro storico della città di Latina si percorre Corso G. Matteotti in direzione Latina Scalo fino ad intercettare via Milazzo. Girando a sinistra ed immettendosi su questa via si incrocia a destra via del Metano in cui come detto ai numeri civici 16 – 18 si trova il fabbricato al cui interno sono collocati i beni pignorati (all. A1.a). Per il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili pignorati è stata rilasciato C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q). Nell'Allegato A1.a è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A1.b viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U è Foglio 137 Part.IIa 969 sub 10 (posto auto) e 27 (appartamento e cantina). L'abitazione (sub 27) si sviluppa su un unico piano ed è costituita da un ingresso dal quale si accede direttamente ad un ampio pranzo/soggiorno e da qui in fondo a destra della zona pranzo alla cucina e sempre a destra al disimpegno sul quale si apre il primo dei due bagni e le due camere da letto dell'abitazione. Dalla camera da letto matrimoniale si accede al secondo bagno e ad uno dei due balconi che affacciano su via del Metano. Al secondo balcone si accede invece dal pranzo/soggiorno. Una ulteriore e più specifica descrizione verrà fornita nel capitolo dedicato alle caratteristiche costruttive prevalenti. Al piano quinto è collocata invece la cantina/deposito illuminata da un infisso che affaccia sulla chiostрина interna del fabbricato. Completa la dotazione dell'immobile un posto auto aperto collocato nel piano pilotis del fabbricato (sub 10). Si faccia riferimento per la graficizzazione degli immobili agli all.ti G1 e O1. Come detto in precedenza dalla collocazione del fabbricato si possono raggiungere agevolmente tutti i servizi principali del Comune di Latina. L'area è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione che garantiscono una buona dotazione di servizi pubblici. L'appartamento gode di una buona esposizione e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite delle buone condizioni di comfort abitativo a patto di completare i lavori di ristrutturazione in corso (all. L1 - Fotografie).

Identificati al catasto Fabbricati

- Fg. 137, Part. 969, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No

- Fg. 137, Part. 969, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6, Graffato No

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: P.R.G. LATINA Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale. Nella Tav. 5 del P.R.G. di Latina l'area in cui ricade il fabbricato al cui interno si trovano i beni pignorati viene individuata come Zona "R" di "Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.c). All'Art. 4 delle N.T.A. del PRG per queste zone è riportato che (all. H1.b): "Queste zone sono quelle già totalmente o parzialmente interessate da costruzioni e servizi, nelle quali si dovrà procedere con piani esecutivi per operazioni di parziale ristrutturazione o per il completamento dei comprensori solo in parte edificati; mediante tali interventi si dovrà procedere alla ristrutturazione di aree interne, alla creazione di spazi liberi, del verde e di servizi secondo le indicazioni contenute nelle apposite tabelle. Tali piani esecutivi (piani particolareggiati e piani di lottizzazione) potranno prevedere precise volumetrie con norme particolari riguardanti anche i parametri relativi all'edificabilità. Nei piani particolareggiati e di lottizzazione si dovrà tenere conto delle volumetrie già realizzate. - Suddivisione della zona R in comprensori. La zona R si suddivide in 10 comprensori, la cui attuazione deve avvenire nel rispetto delle norme contenute nel Titolo I°. I piani esecutivi devono essere elaborati sulla base della tabella I° definita per quanto attiene le aree ed il verde, le attrezzature, i parcheggi ed i servizi in maniera tale da rispettare gli standard di cui al D.I. 2-4-1968 n. 1444". P.P.E. R7 Per quanto riguarda il P.P.E. R7 all'interno del quale ricade il fabbricato che contiene i beni pignorati si rimanda alle prescrizioni contenute nella Normativa Quartiere R7 - Campo Boario (all. H1.d) e alle NTA PPE R7 (all. H1.e) e agli stralci della C.E. N. 73-1995 e della Variante N. 106-1996 (all. H1.f). Di seguito si riportano le prescrizioni dell'art. 20 delle N.T.A.: "Art. 20 L'edilizia viene divisa in: 1)- Alta continua (simbolo AC) ad alloggi sovrapposti ed a fabbricazione lineare oppure articolata, anche a gradoni, lungo l'asse longitudinale, come riportato nella tav. 4. Il tipo AC è a sua volta così suddiviso: - AC = con 4 piani fuori terra + piano terreno; altezza massima = m 15.80. - ACP(E) = con 4 piani fuori terra + piano terreno con portico (all'interno della sagoma d'ingombro dell'edificio ACP od all'esterno); altezza massima = m 15.80. Per tutti gli edifici tipo AC con o senza porticati, è possibile, ma non necessariamente, prevedere al piano terreno anche la destinazione commerciale. In tal caso la superficie a tale destinazione non sarà superiore al 20% della totale cubatura restante e del 50% di quella coperta ad eccezione degli edifici su via Milazzo e via Carturan che potrà raggiungere anche il 100%. Per questa tipologia gli eventuali balconi previsti devono essere solo del tipo incassato". P.T.P.R. REGIONE LAZIO Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione si fa rilevare che l'area dove insiste il fabbricato in questione è vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020. Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) l'area in questione (allegato H1.a) è individuata nel "Sistema del Paesaggio Insediativo" come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani". Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, l'area in questione (allegato H1.a) si colloca all'interno delle aree urbanizzate del P.T.P.R.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreni ubicato a Sezze (LT) - Contrada Colli s.n.c.

Gli immobili pignorati sono costituiti da due Terreni agricoli di mq. 1.050,00 (part. 759) e mq 1280 (part. 762) situati nel Comune di Sezze in provincia di Latina in una traversa di via Colli 2° Tratto (All. A2.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona G - Campagna - Parco" sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 41 alle particella 759 e 762 senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A2.a - Localizzazione su Google Earth e G2 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via Colli si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze ed è una strada lungo la quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini con relative ampie corti di pertinenza e attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento piuttosto articolato con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni e confinano con le recinzioni dei terreni e delle corti di pertinenza di ville e villini di altra proprietà. Su di essi sono presenti due capannoni abusivi (foto n. 6/7) e alberi di ulivo e da frutto (Foto n. 8/9). All'atto del sopralluogo il terreno era anche in piccola parte occupato da materialdivariogenere.

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 41, Part. 759, Qualità Oliveto
- Fg. 41, Part. 762, Qualità Seminativo arborato

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Destinazione urbanistica: P.R.G. SEZZE Con Deliberazione di C.C. n. 30 del 22.07.1972 e successiva Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1425 del 27.04.1976 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze che nelle N.T.A. perimetrava l'area in questione come Zona "G" - Campagna - Parco (all. H2.c). L'area contenente i beni pignorati mantiene la medesima destinazione anche nelle successive varianti approvate con D.G.R. N. 2944 del 06/07/1976 e N. 214 del 16/01/1983. L'art. 37 delle N.T.A. per la Zona G "Campagna - Parco" prevede le seguenti prescrizioni (all. H2.b): Tale zona è destinata ad una residenza che si inserisce in un tessuto semiurbano già esistente. In questa zona è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche ambientali. E' ammessa la costruzione di residenza in edifici isolati, associati a schiera o secondo composizioni libere. Nella zona G l'attuazione del Piano Regolatore Generale deve avvenire mediante Piani Particolareggiati o Piani di Esenzione e Urbanizzazione, che devono essere sottoposti preventivamente all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e dell'Ispettorato Regionale delle Foreste. Attraverso i Piani Particolareggiati e i Piani di Esecuzione e Urbanizzazione devono essere definite le soluzioni relative alla viabilità locale e devono essere reperite le aree necessarie per i servizi in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 4 paragrafo 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Nella elaborazione dei Piani Particolareggiati o di Esecuzione e Urbanizzazione deve essere data la preferenza a soluzioni urbanistiche che prevedano la concentrazione dei volumi costruibili in base all'indice di fabbricabilità territoriale ($it = 0,15 \text{ mc/mq}$). La concentrazione dei volumi deve avvenire in modo che il rapporto fra il volume degli edifici e la superficie fondiaria di loro pertinenza non sia superiore a 1 mc/mq e fermo restando il valore dell'indice di fabbricabilità territoriale. Inoltre i volumi devono essere concentrati in modo da non impegnare le aree soggette a vincoli imposti dall'Ispettorato Regionale delle Foreste. I Piani di Esecuzione ed Urbanizzazione devono interessare una superficie territoriale non inferiore a 20.000 mq. Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati o di Esecuzione e Urbanizzazione

da parte degli organi competenti si possono ammettere interventi edilizi diretti ma soltanto con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq. Sia per i Piani Particolareggiati e di Esecuzione e Urbanizzazione e sia per gli interventi edilizi diretti dal volume costruibile, in base all'indice di fabbricabilità da applicare, deve essere detratto il volume degli edifici esistenti. Negli interventi edilizi diretti è prescritta l'applicazione dei seguenti indici: $if = 0,15 \text{ mc/mq}$ $r = 3,5 \%$ Altezza massima = m. 6,50 Distacco minimo dai confini = m. 5 Distacco minimo dal filo stradale = m. 6 Distacco minimo tra gli edifici = m. 10 P.T.P.R. REGIONE LAZIO Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente relazione si fa rilevare che l'area dove insiste il fabbricato in questione è vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020. Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) per l'area in questione (allegato H2.a) non sono previste alcun tipo di prescrizioni. Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, per l'area in questione (allegato H2.a) non sono previste alcun tipo di prescrizioni.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Pian della Quartara s.n.c.

L'immobile pignorato è costituito da un Terreno agricolo di mq. 30150,00 situato nel Comune di Sezze in provincia di Latina in Pian della Quartara (All. A3.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E - Agricoltura - Sottozona E1" e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 46 alla particella 15 senza che in alcun modo sia individuata l'esatta localizzazione del bene negli atti di causa. A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.07.2019 (all. B3.f) si è accertato che il terreno in questione non è raggiungibile attraverso strade carrabili né pedonali (all. A3.a - Localizzazione su Google Earth e G3 - Documentazione Fotografica). Pian della Quartara si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze percorrendo via Colli fino ad intercettare via Sorana. Da qui si snoda un percorso tra tornanti, colline e campagne del territorio comunale occupate da ville e villini e ampie zone a verde che il PTPR Regione Lazio individua come "Paesaggio naturale di continuità" (all. H3.a). Attraverso un collegamento articolato e difficoltoso dall'area su cui insiste il terreno pignorato una volta raggiunta una strada pubblica si possono raggiungere con l'automobile dopo vari minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. Il terreno pignorato nel suo complesso ha una forma irregolare di discrete dimensioni e confina con i terreni circostanti dai quali non è separato tramite recinzioni.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 46, Part. 15, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/48)

Destinazione urbanistica: P.R.G. SEZZE Con Deliberazione di C.C. n. 30 del 22.07.1972 e successiva Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1425 del 27.04.1976 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Sezze che nelle N.T.A. perimetrava l'area in questione come Zona "G" - Campagna - Parco (all. H2.c). L'area contenente il bene pignorato mantiene la medesima destinazione anche nelle successive varianti approvate con D.G.R. N. 2944 del 06/07/1976 e N. 214 del 16/01/1983. L'art. 35 delle N.T.A. per la Zona E "Agricoltura" prevede le seguenti prescrizioni (all. H3.b): Appartengono alla zona E le parti del territorio destinato ad usi agricoli Destinazione edilizia: costruzioni inerenti alla attività della agricoltura, costruzioni isolate. Tipo edilizio: Case coloniche, edilizia rurale, per le costruzioni è obbligatoria la copertura con falde inclinate e sovrastante manto di tegole. Tale zona si divide in tre sottozone: a)Sottozona E1 b)Sottozona E2 c)Sottozona E3 Il bene pignorato ricade nella Sottozona E1 (all. H3.c) per la quale è previsto che: If = 0,01 complessivo Altezza massima = m. 3.50 Distacco minimo dai confini = m. 10,00 P.T.P.R. REGIONE LAZIO Per ciò che riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione si fa rilevare che essa è vincolata da un punto di vista paesaggistico dal P.T.P.R. della Regione Lazio che è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020. Nella Tavola A che ha "natura prescrittiva" (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio) l'area in questione (allegato H3.a) è classificata come "Paesaggio Naturale di Continuità" (all. H3.a). Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva e costituisce elemento probante per la ricognizione e l'individuazione delle aree tutelate per legge, per l'area in questione (allegato H3.a) non sono previste alcun tipo di prescrizioni (all. H3.a). PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO Il bene pignorato non ricade negli ambiti tutelati dal Piano di Assetto Idrogeologico (all. H3.d). VINCOLO IDROGEOLOGICO Il bene pignorato ricade negli ambiti tutelati dal Vincolo Idrogeologico (all. H3.d).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Terreni e Fabbricati Rurali ubicati a Priverno (LT) - Località Ponte dell'Osteria - Traversa di Via Mole Comuni s.n.c.

Gli immobili pignorati sono costituiti da cinque lotti di terreno rispettivamente di mq. 295,00 (part. 160); mq 485 (part. 161); mq 1560 (part. 162); mq 295 (part. 430); mq 485 (part. 431) e da un fabbricato rurale individuato con la part. 490. Inoltre sui terreni part. 161 e part. 431 insiste un secondo fabbricato non segnalato nel pignoramento rispetto al quale si rimanda ai successivi capitoli ed in particolare a quelli dedicati alla regolarità edilizia ed alla stima. I terreni ed i fabbricati sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via delle Mole Comuni (all. A4.a e all. G4 - Foto n. 3/4) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA, senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A4.a - Localizzazione su Google Earth e G4 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via delle Mole Comuni si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Priverno e nello specifico percorrendo via della Grotta fino alla rotatoria sulla quale si innesta appunto la suddetta via. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini e anche da attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento abbastanza agevole con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni, recintato rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse e delimitato dalla strada da un accesso pedonale e carrabile. Sui terreni sono presenti due fabbricati di cui uno è compreso tra i beni pignorati (foto n. 27/28) e l'altro immediatamente adiacente alla recinzione sarà oggetto come detto di successive osservazioni (foto n. 33). Sul lotto è presente anche una baracca di cantiere, alberi da frutto e materiale di vario genere depositato disordinatamente su vari zone del fondo (Foto n. 7 - 9 - 13/15 - 19/24).

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 33, Part. 160, Qualità Canneto, Graffato No
- Fg. 33, Part. 161, Qualità Orto, Graffato No
- Fg. 33, Part. 162, Qualità Orto, Graffato No
- Fg. 33, Part. 430, Qualità Canneto, Graffato No
- Fg. 33, Part. 431, Qualità Orto, Graffato No - Fg. 33, Part. 490, Qualità Fabbricato Rurale, Graffato No

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: P.R.G. PRIVERNO - Con Deliberazione del Commissario Prefettizio N. 01 del 24/03/2015 viene approvata la VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. - ART.10 L.1150/1942 - PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.39 DEL 10/02/2015 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N.15 DEL 19/02/2015 (allegati H4.c). La Deliberazione giunge al termine dell'iter amministrativo con cui il Comune di Priverno che in precedenza era dotato del solo Piano di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio (allegato H4.a) che nella documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali rappresentavano "allegato alla delibera di consiglio comunale del 06.11.1971 n. 58 (o

258)”, ottiene l’approvazione del nuovo strumento urbanistico che regola la pianificazione urbanistica comunale ovvero il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.16 del 28/04/2009, S.O.n.66 (all. H4.b). Nella Tav. 10 “Zonizzazione Centro Urbano” l’area su cui insiste il bene pignorato appartiene alla “Zona E per Attività Agricola” e nello specifico nella Tav. 9 “Zonizzazione Territorio Comunale” alla Sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata” (all. H4.e). In questa zona le Norme Tecniche di Attuazione (allegato H4.d) prevedono le seguenti disposizioni: SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA E’ la zona destinata alle attività agricole tipiche e specializzate in cui è possibile l’attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici: - Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq. per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq. complessivo per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96 - Altezza massima 6,50 m. - Distanza dai confini m. 10,00 - Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada - Lotto minimo di intervento: per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale per e) secondo la L.R. n. 34/96 - Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni. VINCOLI VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO: Il nuovo P.T.P.R. della Regione Lazio è stato adottato, con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020. Nella Tavola A che ha natura prescrittiva l’area in questione (allegato H4.f) è individuata: - nel Sistema del Paesaggio Naturale ricade nella: Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d’acqua. - nel Sistema del Paesaggio Agrario come: Paesaggio Agrario di Rilevante Valore. - nel Sistema del Paesaggio Insediativo tra le aree in cui sono previste proposte comunali di modifica dei PTP vigenti. Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva l’area in questione (allegato H4.f) ricade nelle aree tutelate per legge e specificamente nei corsi delle acque pubbliche per i quali è prevista una fascia di rispetto di 150 m rispetto alle sponde o ai piedi degli argini. L’area non è interessata dal Vincolo Idrogeologico né dal PAI – Piano di Assetto Idrogeologico. L’area è gravata secondo quando rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all’Atto di Compravendita Notaio A. Falessi di Priverno del 17.02.2003 (all. D4.b) da “uso civico su terre private”.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreni ubicati a Priverno (LT) - Località "Salita Aitante" - via della Grotta s.n.c.

Gli immobili pignorati sono costituiti da sei lotti di terreno rispettivamente di mq. 375,00 (part. 332); mq 94 (part. 668); mq 94 (part. 669); mq 375 (part. 1233); mq 30 (part. 1351); mq 30 (part. 1352). I terreni sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via della Grotta (all. A5.a e all. G5 - Foto n. 1/3) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili da Via della Grotta dalla quale si raggiunge con facilità il centro storico del Comune di Priverno. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale sono presenti fabbricati residenziali ed attività a destinazione commerciale. Sono quindi immediatamente raggiungibili i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma regolare di modeste dimensioni (particelle 332 - 668 - 669 - 1233) mentre a parte sono collocate le particelle 1351 e 1352 che rappresentano ad oggi non più terreni agricoli ma parte della corte dei fabbricati di proprietà del Debitore e dei suoi congiunti. Alla corte intorno alla quale sono stati costruiti i fabbricati che comprende anche le particelle 1351 e 1352 si accede direttamente da via della Grotta (all. G5 - Foto n. 4) mentre ai restanti beni pignorati si accede al termine di una rampa attraverso due cancelli uno carrabile e l'altro pedonale (foto n. 5) che danno accesso ad una "terrazza" individuabile catastalmente nella particella 1353 che affaccia appunto sui terreni particelle 332 - 668 - 669 - 1233 (foto n. 6/7). Un'apposita servitù di passaggio (vedi capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale) è stata costituita tra i vari proprietari per garantire l'accesso sia alle unità immobiliari dei fabbricati che ai terreni. Questi ultimi sono recintati rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse (foto n. 15/16 - 33) e sono raggiungibili attraverso una scala in c.a. (foto n. 11/14) che permette di raggiungere abbastanza agevolmente i fondi posti sul un terreno acclive caratterizzato da gradoni. I fondi sono parzialmente coltivati ad ortaggi; sono presenti alberi da frutto e manufatti per il ricovero di materiali destinati alla coltivazione e per il ricovero di animali da cortile oltre a serbatoi ed utensili per l'irrigazione (foto n.17/28-34/55).

Identificati al catasto Terreni

- Fg. 32, Part. 332, Qualità Pascolo, Graffato No
- Fg. 32, Part. 668, Qualità Pascolo arborato, Graffato No
- Fg. 32, Part. 669, Qualità Pascolo arborato, Graffato No
- Fg. 32, Part. 1233, Qualità Pascolo, Graffato No
- Fg. 32, Part. 1351, Qualità Pascolo arborato, Graffato No
- Fg. 32, Part. 1352, Qualità Pascolo arborato, Graffato No

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: P.R.G. PRIVERNO - Con Deliberazione del Commissario Prefettizio N. 01 del 24/03/2015 viene approvata la VARIANTE NORMATIVA ALLE N.T.A. - ART.10 L.1150/1942 - PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.39 DEL 10/02/2015 PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO N.15 DEL 19/02/2015 (allegati H5.c). La Deliberazione giunge al termine dell'iter amministrativo con cui il Comune di Priverno che in precedenza era dotato del solo Piano di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio (allegato H5.a) che nella documentazione fornita alla scrivente dagli uffici comunali rappresentavano "allegato alla

delibera di consiglio comunale del 06.11.1971 n. 58 (o 258)", ottiene l'approvazione del nuovo strumento urbanistico che regola la pianificazione urbanistica comunale ovvero il Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.142 del 13/03/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.16 del 28/04/2009, S.O.n.66 (all. H5.b). Nella Tav. 10 "Zonizzazione Centro Urbano" l'area su cui insiste il bene pignorato appartiene alla "Zona E per Attività Agricola" e nello specifico nella Tav. 9 "Zonizzazione Territorio Comunale" alla Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata" (all. H5.e). In questa zona le Norme Tecniche di Attuazione (allegato H4.d) prevedono le seguenti disposizioni: SOTTOZONA E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA E' la zona destinata alle attività agricole tipiche e specializzate in cui è possibile l'attività edificatoria per le costruzioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) con i seguenti indici: - Indice fondiario massimo: per gli edifici di cui alle lettere a) ed f) 0,025 mc./mq. per gli edifici di cui alle lettere b), c) e d) 0,035 mc./mq. complessivo per le serre di cui al punto e) secondo la L.R. n. 34/96 - Altezza massima 6,50 m. - Distanza dai confini m. 10,00 - Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada - Lotto minimo di intervento: per a) ed f) la Superficie Aziendale Minima per b), c) e d) secondo quanto previsto dal Piano di Utilizzazione aziendale per e) secondo la L.R. n. 34/96 - Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio per le abitazioni. VINCOLI VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO: Il nuovo P.T.P.R. della Regione Lazio è stato adottato, con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, la cui scadenza è stata prorogata sino al 14 febbraio 2020. Nella Tavola A che ha natura prescrittiva l'area in questione (allegato H5.f) è individuata: • per ciò che riguarda le particelle 1351 - 1352 nel Sistema del Paesaggio Insediativo tra le aree del Paesaggio degli Insediamenti Urbani; • per ciò che riguarda le particelle 332 - 668 - 669 - 1233 nel Sistema del Paesaggio Insediativo tra le aree in cui non vi sono prescrizioni a meno del fatto che esse ricadono in parte nell'area perimetrata del Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri. Nella Tavola B (Beni paesaggistici) del P.T.P.R. che ha natura prescrittiva l'area in questione (allegato H5.f) • per ciò che riguarda le particelle 1351 - 1352 tra gli immobili inclusi nelle aree urbanizzate del PTPR; • per ciò che riguarda le particelle 332 - 668 - 669 - 1233 tra le aree in cui non vi sono prescrizioni a meno del fatto che esse ricadono in parte nell'area perimetrata degli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri. L'area è interessata dal Vincolo Idrogeologico (all. H5.g).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 358/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - via del Metano n. 16 - 18		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento/Cantina/Autorimessa Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 969, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No - Fg. 137, Part. 969, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6, Graffato No	Superficie	146,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento Fg 137 Part. 969 Sub 27 ovvero l'abitazione si presenta allo stato attuale in buone condizioni di manutenzione a meno delle opere di ristrutturazione in corso come visibile dalla documentazione fotografica all. G1 che dovranno essere adeguatamente completate. La cantina annessa all'appartamento posta al piano 5° è in buono stato conservativo e altrettanto può dirsi del piano pilotis in cui è collocato il posto auto individuato al Sub 10.		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del Sig.**** Omissis **** sono costituiti da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato situato in una zona residenziale del Comune di Latina in provincia di Latina e da una cantina posta al piano quinto del fabbricato suddetto (sub 27) e da un posto auto collocato al piano pilotis dell'immobile (sub 10) con accesso sia carrabile che pedonale di via del Metano rispettivamente ai numeri 18 e 16 (all. G1). Si tratta di una zona destinata dal P.R.G. del Comune di Latina a Zona "R di Ridimensionamento Edilizio e Viario" (all. H1.b - H1.c). Tale zona è stata inoltre suddivisa in piani particolareggiati di attuazione e/o piani di lottizzazione. Nello specifico quello che interessa l'area in oggetto è il PPE R7 per le prescrizioni del quale si rimanda agli allegati H1.d - H1.e - H1.f. La zona in cui ricadono gli immobili è situata nel tessuto cittadino immediatamente a ridosso del centro storico. Quest'area è contraddistinta da tipologie edilizie prevalentemente residenziali nelle cui vicinanze sono presenti tutti i servizi necessari a garantire ottimali condizioni di vita. Provenendo dal centro storico della città di Latina si percorre Corso G. Matteotti in direzione Latina Scalo fino ad intercettare via Milazzo. Girando a sinistra ed immergendosi su questa via si incrocia a destra via del Metano in cui come detto ai numeri civici 16 - 18 si trova il fabbricato al cui interno sono collocati i beni pignorati (all. A1.a). Per il fabbricato al cui interno ricadono gli immobili pignorati è stata rilasciato C.E. N. 73-1995 (all. P1.m) e successiva Variante N. 106-1996 (all. P1.q). Nell'Allegato A1.a è individuata la Localizzazione dell'immobile attraverso visioni via via più ravvicinate utilizzando Google Earth. Nell'Allegato A1.b viene segnalata la posizione degli immobili facendo riferimento al Foglio Catastale di appartenenza che nel N.C.E.U è Foglio 137 Part.lla 969 sub 10 (posto auto) e 27 (appartamento e cantina). L'abitazione (sub 27) si sviluppa su un unico piano ed è costituita da un ingresso dal quale si accede direttamente ad un ampio pranzo/soggiorno e da qui in fondo a destra della zona pranzo alla cucina e sempre a destra al disimpegno sul quale si apre il primo dei due bagni e le due camere da letto dell'abitazione. Dalla camera da letto matrimoniale si accede al secondo bagno e ad uno dei due balconi che affacciano su via del Metano. Al secondo balcone si accede invece dal pranzo/soggiorno. Una ulteriore e più specifica descrizione verrà fornita nel capitolo dedicato alle caratteristiche costruttive prevalenti. Al piano quinto è collocata invece la cantina/deposito illuminata da un infisso che affaccia sulla chiostрина interna del fabbricato. Completa la dotazione dell'immobile un posto auto aperto collocato nel piano pilotis del fabbricato (sub 10). Si faccia riferimento per la graficizzazione degli immobili agli all.ti G1 e O1. Come detto in precedenza dalla collocazione del fabbricato si possono raggiungere agevolmente tutti i servizi principali del Comune di Latina. L'area è dotata di tutte le reti di opere di urbanizzazione che garantiscono una buona dotazione di servizi pubblici. L'appartamento gode di una buona esposizione e pertanto si possono considerare buone le sue condizioni di soleggiamento. Nella sua distribuzione interna e nei caratteri peculiari che lo contraddistinguono ha i caratteri di un'abitazione in cui sono garantite delle buone condizioni di comfort abitativo a patto di completare i lavori di ristrutturazione in corso (all. L1 - Fotografie).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dal Debitore Sig. **** Omissis **** che risulta risiedere in esso (all. E1.e).		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Contrada Colli s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 759, Qualità Oliveto - Fg. 41, Part. 762, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2330,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in questione costituiscono due piccoli appezzamenti adiacenti di forma approssimabile ad un parallelogramma liberi da edificazioni a meno di due capannoni che dovranno essere oggetto di demolizione poiché realizzati abusivamente. Su di essi inoltre si è rilevata la presenza di alberi di ulivo e da frutto e di una siepe lungo la recinzione nel lato di accesso delimitato da un ampio cancello in metallo di tipo scorrevole non meccanizzato. I terreni sono attualmente incolti ma recintati su tutti i lati che li delimitano (all. G2). Sui terreni infine all'atto del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiale di vario tipo disperso in modo disordinato specie in prossimità dei capannoni. Lo stato conservativo nel suo complesso può definirsi mediocre.		
Descrizione:	Gli immobili pignorati sono costituiti da due Terreni agricoli di mq. 1.050,00 (part. 759) e mq 1280 (part. 762) situati nel Comune di Sezze in provincia di Latina in una traversa di via Colli 2° Tratto (All. A2.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona G - Campagna - Parco" sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 41 alle particella 759 e 762 senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A2.a - Localizzazione su Google Earth e G2 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via Colli si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze ed è una strada lungo la quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini con relative ampie corti di pertinenza e attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento piuttosto articolato con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni e confinano con le recinzioni dei terreni e delle corti di pertinenza di ville e villini di altra proprietà. Su di essi sono presenti due capannoni abusivi (foto n. 6/7) e alberi di ulivo e da frutto (Foto n. 8/9). All'atto del sopralluogo il terreno era anche in piccola parte occupato da materiale di vario genere.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sezze (LT) - Pian della Quartara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/48
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 15, Qualità Seminativo	Superficie	30150,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in questione costituisce un appezzamento di medie dimensioni di forma irregolare libero da edificazioni con la presenza di zone brulle alternate a zone per lo più coperte da arbusti e alberi di medie dimensioni per lo meno da quanto è possibile dedurre dalle visioni ravvicinate di Google Earth poiché come detto l'area non è accessibile tramite strada carrabile e/o sentiero pedonale. Il terreno è attualmente incolto e non recintato (all. A3.a) ma non è possibile vista la sua inaccessibilità fornire una valutazione complessiva sul suo stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da un Terreno agricolo di mq. 30150,00 situato nel Comune di Sezze in provincia di Latina in Pian della Quartara (All. A3.a) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E - Agricoltura - Sottozona E1" e distinto al Catasto Terreni del Comune di Sezze al foglio 46 alla particella 15 senza che in alcun modo sia individuata l'esatta localizzazione del bene negli atti di causa. A seguito del sopralluogo effettuato in data 22.07.2019 (all. B3.f) si è accertato che il terreno in questione non è raggiungibile attraverso strade carrabili né pedonali (all. A3.a - Localizzazione su Google Earth e G3 - Documentazione Fotografica). Pian della Quartara si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Sezze percorrendo via Colli fino ad intercettare via Sorana. Da qui si snoda un percorso tra tornanti, colline e campagne del territorio comunale occupate da ville e villini e ampie zone a verde che il PTPR Regione Lazio individua come "Paesaggio naturale di continuità" (all. H3.a). Attraverso un collegamento articolato e difficoltoso dall'area su cui insiste il terreno pignorato una volta raggiunta una strada pubblica si possono raggiungere con l'automobile dopo vari minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. Il terreno pignorato nel suo complesso ha una forma irregolare di discrete dimensioni e confina con i terreni circostanti dai quali non è separato tramite recinzioni.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Località Ponte dell'Osteria - Traversa di Via Mole Comuni s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni e Fabbricati Rurali Identificati al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 160, Qualità Canneto, Graffato No - Fg. 33, Part. 161, Qualità Orto, Graffato No - Fg. 33, Part. 162, Qualità Orto, Graffato No - Fg. 33, Part. 430, Qualità Canneto, Graffato No - Fg. 33, Part. 431, Qualità Orto, Graffato No - Fg. 33, Part. 490, Qualità Fabbricato Rurale, Graffato No	Superficie	3160,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in questione costituiscono un piccolo appezzamento di forma approssimabile ad un parallelogramma su cui insistono due fabbricati rurali per la cui regolarità edilizia si rimanda al capitolo ad essa dedicata e una baracca di cantiere. Sui terreni per lo più incolti si è rilevata la presenza di alberi da frutto e di materiale di vario tipo disperso in modo disordinato su tutto il lotto. L'area è delimitata da recinzioni di varia tipologia (paletti in cemento e rete metallica; pareti in cemento; muretto in cemento con sovrastanti paletti e rete metallica); da un ampio cancello carrabile in metallo di tipo scorrevole e da un contiguo cancello pedonale anch'esso in metallo. Lo stato conservativo complessivo può definirsi mediocre. Si rimanda per la visualizzazione di quanto illustrato all'allegato G4 - Documentazione fotografica immobili.		
Descrizione:	Gli immobili pignorati sono costituiti da cinque lotti di terreno rispettivamente di mq. 295,00 (part. 160); mq 485 (part. 161); mq 1560 (part. 162); mq 295 (part. 430); mq 485 (part. 431) e da un fabbricato rurale individuato con la part. 490. Inoltre sui terreni part. 161 e part. 431 insiste un secondo fabbricato non segnalato nel pignoramento rispetto al quale si rimanda ai successivi capitoli ed in particolare a quelli dedicati alla regolarità edilizia ed alla stima. I terreni ed i fabbricati sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via delle Mole Comuni (all. A4.a e all. G4 - Foto n. 3/4) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA, senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili dalla strada suddetta lungo la quale si deve intercettare la traversa che conduce ai beni pignorati (all. A4.a - Localizzazione su Google Earth e G4 - Documentazione Fotografica - Foto n. 1/2 - 5). Via delle Mole Comuni si raggiunge provenendo dal centro storico del Comune di Priverno e nello specifico percorrendo via della Grotta fino alla rotatoria sulla quale si innesta appunto la suddetta via. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale si estendono le campagne del territorio comunale occupate anche da ville e villini e anche da attività a destinazione commerciali. Attraverso il collegamento abbastanza agevole con il centro abitato si possono raggiungere con l'automobile in pochi minuti i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma piuttosto regolare di modeste dimensioni, recintato rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse e delimitato dalla strada da un accesso pedonale e carrabile. Sui terreni sono presenti due fabbricati di cui uno è compreso tra i beni pignorati (foto n. 27/28) e l'altro immediatamente adiacente alla recinzione sarà oggetto come detto di successive osservazioni (foto n. 33). Sul lotto è presente anche una baracca di cantiere, alberi da frutto e materiale di vario genere depositato disordinatamente su vari zone del fondo (Foto n. 7 - 9 - 13/15 - 19/24).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Località "Salita Aitante" - via della Grotta s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreni Identificati al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 332, Qualità Pascolo, Graffato No - Fg. 32, Part. 668, Qualità Pascolo arborato, Graffato No - Fg. 32, Part. 669, Qualità Pascolo arborato, Graffato No - Fg. 32, Part. 1233, Qualità Pascolo, Graffato No - Fg. 32, Part. 1351, Qualità Pascolo arborato, Graffato No - Fg. 32, Part. 1352, Qualità Pascolo arborato, Graffato No	Superficie	1373,00 mq
Stato conservativo:	I terreni in questione (particelle 332 - 668 - 669 - 1233) costituiscono un piccolo appezzamento di forma approssimabile ad un parallelogramma. Sui terreni in parte coltivati si è rilevata la presenza di alberi da frutto e colture ad ortaggi e di manufatti di vario tipo destinati alla coltivazione e al ricovero di animali domestici oltre che a serbatoi e attrezzi destinati alla coltivazione. L'area è delimitata da recinzioni di varia tipologia e ad essi si accede da un cancello carrabile in metallo e da un contiguo cancello pedonale anch'esso in metallo. Lo stato conservativo complessivo può definirsi mediocre. Per ciò che riguarda le particelle 1351 e 1352 esse come detto in precedenza hanno perso la loro connotazione di terreni agricoli e costituiscono ad oggi una porzione della corte di pertinenza dei fabbricati che prospettano su di esse. Ciò verrà tenuto in debito nella valutazione dei beni per i quali si rimanda al capitolo della stima. Si rinvia per la visualizzazione di quanto illustrato all'allegato G5 - Documentazione fotografica immobili.		
Descrizione:	Gli immobili pignorati sono costituiti da sei lotti di terreno rispettivamente di mq. 375,00 (part. 332); mq 94 (part. 668); mq 94 (part. 669); mq 375 (part. 1233); mq 30 (part. 1351); mq 30 (part. 1352). I terreni sono situati nel Comune di Priverno in provincia di Latina in una strada a cui si accede da via della Grotta (all. A5.a e all. G5 - Foto n. 1/3) in una zona destinata dal P.R.G. a "Zona E per Attività Agricole" e nello specifico nella Sottozona E1 - AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA senza che in alcun modo sia individuato l'esatto indirizzo nei documenti presenti nel fascicolo del procedimento. A seguito del sopralluogo si è accertato che i terreni in questione sono raggiungibili da Via della Grotta dalla quale si raggiunge con facilità il centro storico del Comune di Priverno. E' un'area a ridosso della zona di espansione della città nella quale sono presenti fabbricati residenziali ed attività a destinazione commerciale. Sono quindi immediatamente raggiungibili i servizi pubblici e commerciali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane. I terreni pignorati nel loro complesso formano un parallelogramma regolare di modeste dimensioni (particelle 332 - 668 - 669 - 1233) mentre a parte sono collocate le particelle 1351 e 1352 che rappresentano ad oggi non più terreni agricoli ma parte della corte dei fabbricati di proprietà del Debitore e dei suoi congiunti. Alla corte intorno alla quale sono stati costruiti i fabbricati che comprende anche le particelle 1351 e 1352 si accede direttamente da via della Grotta (all. G5 - Foto n. 4) mentre ai restanti beni pignorati si accede al termine di una rampa attraverso due cancelli uno carrabile e l'altro pedonale (foto n. 5) che danno accesso ad una "terrazza" individuabile catastalmente nella particella 1353 che affaccia appunto sui terreni particelle 332 - 668 - 669 - 1233 (foto n. 6/7). Un'apposita servitù di passaggio (vedi capitolo dedicato alla Provenienza Ventennale) è stata costituita tra i vari proprietari per garantire l'accesso sia alle unità immobiliari dei fabbricati che ai terreni. Questi ultimi sono recintati rispetto ai terreni e proprietà circostanti con recinzioni di tipologie diverse (foto n. 15/16 - 33) e sono raggiungibili attraverso una scala in c.a. (foto n. 11/14) che permette di raggiungere abbastanza agevolmente i fondi posti sul un terreno acclive caratterizzato da gradoni. I fondi sono parzialmente coltivati ad ortaggi; sono presenti alberi da frutto e manufatti per il ricovero di materiali destinati alla coltivazione e per il ricovero di animali da cortile oltre a serbatoi ed utensili per l'irrigazione (foto n. 17/28 - 34/55).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO/CANTINA/AUTORIMESSA UBICATI A LATINA (LT) - VIA DEL METANO N. 16 - 18

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A SEZZE (LT) - CONTRADA COLLI S.N.C.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - PIAN DELLA QUARTARA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

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

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

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

BENE N° 4 – TERRENI E FABBRICATI RURALI UBICATI A PRIVERNO (LT) - LOCALITÀ PONTE DELL'OSTERIA - TRAVERSA DI VIA MOLE COMUNI S.N.C.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

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

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

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.

BENE N° 5 - TERRENI UBICATI A PRIVERNO (LT) - LOCALITÀ "SALITA AITANTE" - VIA DELLA GROTTA S.N.C.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 28/07/2017

Reg. gen. 17438 - Reg. part. 12613

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

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

Note: SI ESCLUDE DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE DISTINTO IN PRIVERNO AL F. 632 P.LLA 661 SUB 8, 9 E 4. PRECETTO PER COMPLESSIVE EURO 703.399,04 OLTRE INTERESSI E SPESE VARIE.