
TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pompei Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	10



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	15



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	24
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2016 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 227.306,98	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.....	32



INCARICO

All'udienza del 12/04/2018, il sottoscritto Ing. Pompei Gianluigi, con studio in Viale XXI Aprile, 53 - 04100 - Latina (LT), email gianluigi.pompei@libero.it, PEC gianluigi.pompei@ingpec.eu, Tel. 0773 661501, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli piano terra e piano primo, con corte esclusiva sulla quale insistono un fabbricato ad uso deposito ed un pollaio. Gli edifici sono ubicati in zona verde rurale di PRG Nel comune di Sabaudia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Lotto di terreno di superficie 2544 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Lotto di terreno di superficie 2286 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC



Lotto di terreno di superficie 13145 mq qualità seminativo parzialmente coperto da serre metalliche ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBCATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta depositato agli atti un certificato notarile, aggiornato al 17.03.2016, nel quale vengono riportati i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e le formalità pregiudizievoli per gli immobili pignorati. Non è indicata la loro cronistoria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBCATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta depositato agli atti un certificato notarile, aggiornato al 17.03.2016, nel quale vengono riportati i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e le formalità pregiudizievoli per gli immobili pignorati. Non è indicata la loro cronistoria catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBCATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta depositato agli atti un certificato notarile, aggiornato al 17.03.2016, nel quale vengono riportati i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e le formalità pregiudizievoli per gli immobili pignorati. Non è indicata la loro cronistoria catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

In merito alla documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta depositato agli atti un certificato notarile, aggiornato al 17.03.2016, nel quale vengono riportati i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e le formalità pregiudizievoli per gli immobili pignorati. Non è indicata la loro cronistoria catastale.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Il lotto di terreno sul quale insistono gli immobili confina a Nord con la particella 245 a Sud con la particella 243 a Ovest con la particella 244 e a Est con la particella 86 e 87 (foglio 104 del Comune di Sabaudia).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il lotto di terreno confina a Nord con la particella 226 a Sud con la particella 252 a Ovest con la particella 244 e a Est con la particella 36 (foglio 104 del Comune di Sabaudia).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il lotto di terreno confina a Nord con le particelle 249-250 a Sud con le particelle 225-226 a Ovest con la particella 244 e a Est con la particella 36 (foglio 104 del Comune di Sabaudia).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il lotto di terreno confina a Nord con le particelle 221 a Sud con le particelle 133-242 a Ovest con la particella 241 e a Est con le particelle 225-231-249-245-252 (foglio 104 del Comune di Sabaudia).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,50 mq	127,14 mq	1,00	127,14 mq	2,95 m	T/1



Magazzino	156,00 mq	160,00 mq	0,20	32,00 mq	3,50 m	T
Cortile	2000,00 mq	2000,00 mq	0,01	20,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	22,68 mq	22,68 mq	0,25	5,67 mq	0,00 m	T/1
Totale superficie convenzionale:				184,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2544,00 mq	2544,00 mq	1,00	2544,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2544,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2544,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2286,00 mq	2286,00 mq	1,00	2286,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2286,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2286,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13145,00 mq	13145,00 mq	1,00	13145,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13145,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13145,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Il titolare agli atti del catasto terreni del comune di Sabaudia dell'immobile corrisponde a quello reale. La cronistoria catastale è riportata nella visura storica allegata alla presente perizia (VEDI ALLEGATO)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il titolare agli atti del catasto terreni del comune di Sabaudia dell'immobile corrisponde a quello reale. La cronistoria catastale è riportata nella visura storica allegata alla presente perizia (VEDI ALLEGATO)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il titolare agli atti del catasto terreni del comune di Sabaudia dell'immobile corrisponde a quello reale. La cronistoria catastale è riportata nella visura storica allegata alla presente perizia (VEDI ALLEGATO)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il titolare agli atti del catasto terreni del comune di Sabaudia dell'immobile corrisponde a quello reale. La cronistoria catastale è riportata nella visura storica allegata alla presente perizia (VEDI ALLEGATO)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, 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
	104	252			A3	2	6,5	188	503,55	T/1	

Corrispondenza catastale

In merito agli immobili pignorati, non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate in atti relative fabbricato per civile abitazione. Il fabbricato



attualmente è costituito da due abitazioni autonome una al piano terra ed una al piano primo mentre sulle planimetrie catastali è rappresentato come una unica unità immobiliare con scala interna di comunicazione tra piano terra e piano primo. Non è stata presentata la denuncia di variazione al Catasto poichè è necessario il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato. La particella 252 è costituita dal fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli, da un magazzino, da un fabbricato adibito a pollaio e dalla relativa corte comune. I fabbricati magazzino e pollaio sono conformi alle planimetrie catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
104	245				Seminativo	3	00.25.44	23,65	19,71	

Corrispondenza catastale

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la coltura e la planimetria catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
104	231				Seminativo	3	00.22.86	21,25	17,71	

Corrispondenza catastale

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la coltura e la planimetria catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
104	244				Seminativo	3	01.31.45	122,2	101,83	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il terreno è parzialmente coperto da serre metalliche.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

In seguito all'esame della relazione notarile, è stata riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

In seguito all'esame della relazione notarile, è stata riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

In seguito all'esame della relazione notarile, è stata riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

In seguito all'esame della relazione notarile, è stata riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

L'immobile pignorato non risulta inserito né in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC



Il terreno pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il terreno pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il terreno pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Il fabbricato per civile abitazione è disposto su due livelli ed è accessibile dall'area cortilizia comune direttamente dalla strada Regionale 148 Pontina. L'edificio è realizzato con strutture portanti in muratura, solaio del primo livello in latero cemento e la copertura a tetto a padiglione in legno con finitura in tegole. All'interno sono ubicati due appartamenti uno al piano terra ed uno al piano primo con accesso esterno da una scala in ferro in adiacenza al fabbricato. Gli ambienti interni degli appartamenti sono in mediocre stato di conservazione; i pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera mentre le porte interne, di pessima fattura, tamburate in legno; i portoncini di ingresso sono in alluminio con vetro. Gli appartamenti sono dotati impianto elettrico ed idrosc sanitario; sono presenti i radiatori in alluminio ma mancano le caldaie, al posto delle quali sono stati installati boiler elettrici per l'acqua calda sanitaria ubicati all'esterno in corrispondenza del balcone.

Il magazzino accessibile sempre dall'area cortilizia è un fabbricato su un solo livello realizzato in



pilastrini in cemento e travi ed arcarecci in ferro. Le tamponature perimetrali sono realizzate in pannelli di cemento. La copertura è a tetto a due falde in lastre ondulate delle quali non è stato possibile determinare il tipo di materiale. Non si può escludere la presenza di eternit nel materiale di copertura. I portoni di accesso sono in ferro. All'interno il pavimento è in battuto di cemento, non sono presenti impianti.

L'ultimo fabbricato è un pollaio costituito da una serie di piccoli ambienti per il ricovero degli animali. La struttura è in muratura e la copertura ad una falda in lastre ondulate, delle quali non è stato possibile determinare il tipo di materiale non potendo escludere la presenza di eternit. Il fabbricato è in disuso e in completo abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il terreno è prevalentemente pianeggiante, non è coltivato ed è privo di costruzioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il terreno è prevalentemente pianeggiante, non è coltivato ed è privo di costruzioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Il terreno è prevalentemente pianeggiante, è coltivato. Una parte del terreno, di superficie fruibile pari a circa 9100 mq, è ricoperto da serre con struttura metallica e copertura in telo plastico trasparente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è attualmente utilizzato dall'esecutato come terreno agricolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è attualmente utilizzato dall'esecutato come terreno agricolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il terreno attualmente è utilizzato dall'esecutato per la coltivazione in serre di prodotti agricoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1968 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FARACE	25/11/1968	6487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	10/12/1968	2959			
Dal 25/11/1968 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1969	4511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Terracina	23/12/1969	370			
Dal 12/07/1977 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PARLATI	12/07/1977	6489	



Firmato Da: POMPEI GIANLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ef3830ba56e08b48d96c7d85530b6d9



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1968 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1969	4511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Terracina	23/12/1969	370		
Dal 25/11/1968 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FARACE	25/11/1968	6487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Latina	10/12/1968	2959		
Dal 15/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio SCHETTINO	15/06/2006	68332	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	22/09/2006		18088
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1968 al 02/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FARACE	25/11/1968	6487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Latina	10/12/1968	2959		
Dal 25/11/1968 al 02/10/2003	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1969	4511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Terracina	23/12/1969	370		



Dal 02/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NASONI	02/10/2003	42074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	10/10/2003		17685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1968 al 14/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FARACE	25/11/1968	6487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	10/12/1968	2959	
Dal 25/11/1968 al 14/02/2005	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1969	4511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Terracina	23/12/1969	370	
Dal 14/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PRODIGO	14/02/2005	22	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/02/2005		2959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148
PONTINA SNC, PIANO T/1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 11/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/02/2016
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 11/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/02/2016
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 11/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/02/2016
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 11/02/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/02/2016
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



I fabbricati che insistono sulla particella 252 del foglio 104 del comune di Sabaudia (LT) sono i seguenti:

- edificio per civile abitazione su due livelli;
- edificio magazzino su un solo livello;
- edificio pollaio su un solo livello.

L'edificio per civile abitazione è stato edificato prima del 01/09/1967 ed è stato successivamente ristrutturato e frazionato con concessione edilizia n.1564 del 05/10/1977 rilasciata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** dal comune di Sabaudia (vedi documenti allegati). Non sono state più richieste ulteriori autorizzazioni o concessioni per lavori sul fabbricato

Il fabbricato adibito a magazzino è stato edificato con concessione n.1570 del 14/10/1977 rilasciata al sig. **** Omissis **** dal comune di Sabaudia (vedi documenti allegati).

Per l'edificio adibito a pollaio non è stata richiesta nessuna concessione e non è stato possibile risalire alla data di realizzazione.



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.

L'edificio, adibito a civile abitazione su due livelli, allo stato attuale risulta difforme rispetto alla concessione rilasciata poiché, essendo stata rimossa la scala di comunicazione interna, sono state realizzate due unità autonome di cui quella al piano primo dotata di accesso indipendente tramite una scala esterna. L'aumento delle unità immobiliari realizzato non è consentito in zona Agricola, quindi l'attuale situazione dell'immobile non è sanabile ed è necessario ripristinare lo stato rappresentato nell'ultima concessione rilasciata.

Il fabbricato ad uso magazzino è stato realizzato in difformità rispetto al progetto, infatti è stato ubicato ruotato di 180°, con misure di lunghezza pari 16,70 mt, larghezza pari a 10,55 mt ed altezza in gronda 4,00 mt eccedenti rispetto alle misure previste in concessione che erano pari a 16,00 mt lunghezza, 10,00 mt di larghezza ed 3,50 mt di altezza in gronda. Tali misure in pianta eccedono il 2% di tolleranza previsto dalle norme. Infine il fabbricato non rispetta la distanza minima pari a 10,00 mt dal confine sud con altra proprietà. Le difformità riscontrate non sono sanabili.

Per l'edificio adibito a pollaio non è stata richiesta nessuna concessione e non è stato possibile risalire alla data di realizzazione. Tuttavia, non essendo stato rappresentato nell'elaborato di concessione (anno 1977) del fabbricato magazzino (vedi planimetria allegata), risulta non conforme alla normativa vigente, quindi non sanabile.

Non è possibile redigere l'APE poiché lo stato dei luoghi non è conforme a quello autorizzato (attualmente ci sono due unità immobiliari non identificabile catastalmente). Entrambi gli appartamenti non sono dotati di caldaia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

E' stato rilasciato dal comune di Sabaudia al sig. [REDACTED] il permesso di costruire n.327 del 07/10/2005 per la realizzazione di serre agricole sulle particelle catastali n.225-244-231 del foglio n.104 del comune di Sabaudia. La particella 244 è parzialmente coperta da serre per una superficie utilizzabile totale di circa 9100 mq.



Lo stato dei luoghi è conforme al permesso di costruire per serre agricole n.327 del 07/12/2005.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche dei beni e valutando che, allo stato attuale, l'accesso pedonale e carrabile ai terreni relativi alle particelle n.244-231 è possibile soltanto attraverso l'attuale cancello di ingresso alla particella n.252, si ritiene necessario la formazione di un solo lotto di vendita comprendente tutti i beni pignorati.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1
Fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli piano terra e piano primo, con corte esclusiva sulla quale insistono un fabbricato ad uso deposito ed un pollaio. Gli edifici sono ubicati in zona verde rurale di PRG Nel comune di Sabaudia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 252, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 144.151,80
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la situazione del 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, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI disponibili dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2017) per la zona della zona agricola del comune di Sabaudia, l'esame delle valutazioni online di Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it, alcune valutazioni immobiliari per beni in vendita su Casa.it aventi

caratteristiche simili al bene in oggetto, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Pertanto in relazione al valore di mercato, tenuto conto dello stato dell'immobile ed ogni altro elemento utile alla stima, si ritiene di poter adottare il prezzo unitario di €/mq.780,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC.
Lotto di terreno di superficie 2544 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 245, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.176,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la situazione del 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, l'esame delle valutazioni online di Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it, alcune valutazioni immobiliari per beni in vendita su Casa.it aventi caratteristiche simili al bene in oggetto immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Pertanto è possibile attribuire al terreno la seguente valutazione di 4,00 €/mq.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
Lotto di terreno di superficie 2286 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 231, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.144,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la situazione del 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, l'esame delle valutazioni online di Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it, alcune valutazioni immobiliari per beni in vendita su Casa.it aventi caratteristiche simili al bene in oggetto immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Pertanto è possibile attribuire al terreno la seguente valutazione di 4,00 €/mq.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
Lotto di terreno di superficie 13145 mq qualità seminativo parzialmente coperto da serre metalliche ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 244, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.131,75
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica

della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la situazione del 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, l'esame delle valutazioni online di Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it, alcune valutazioni immobiliari per beni in vendita su Casa.it aventi caratteristiche simili al bene in oggetto immobiliare, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Pertanto poiché il terreno è coperto da serre metalliche fruibili per circa 9100 mq e la rimanenza pari a 4045 mq è libero è possibile attribuire i seguenti valori:

9100 mq x 10 €/mq = €. 91.000,00 (con serre) e 4045 mq x 4,00 €/mq = €. 16180,00 (terreno libero). Il valore medio di stima sarà il seguente: (€. 91.000,00 + €. 16180,00) / 13145 mq = 8,15 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1	184,81 mq	780,00 €/mq	€ 144.151,80	100,00	€ 144.151,80
Bene N° 2 - Terreno Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC	2544,00 mq	4,00 €/mq	€ 10.176,00	100,00	€ 10.176,00
Bene N° 3 - Terreno Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC	2286,00 mq	4,00 €/mq	€ 9.144,00	100,00	€ 9.144,00
Bene N° 4 - Terreno Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC	13145,00 mq	8,15 €/mq	€ 107.131,75	100,00	€ 107.131,75
Valore di stima:					€ 270.603,55

Valore di stima: € 270.603,55

Deprezzamento del 16,00 %

Valore finale di stima: € 227.306,98

Il valore di mercato indicato nella stima del lotto di vendita dovrà subire un deprezzamento per le motivazioni di seguito elencate.

Il fabbricato di civile abitazione dovrà essere oggetto di una serie di lavori interni all'immobile per ripristinare la situazione indicata nell'elaborato di concessione rilasciato. In particolare dovrà essere



inserita una scala di comunicazione interna al fine di riportare il numero delle unità immobiliari ad una, inoltre dovrà essere realizzato un nuovo bagno al piano terra. Infine sarà necessario, oltre a la realizzazione di nuove pareti di partizione interna, collegare ed adattare gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico al fine di avere una unica utenza.

Il fabbricato ad uso magazzino dovrà essere ridotto al fine di rispettare le distanze dai confini e rientrare nelle superfici riportate nella concessione.

Il fabbricato ad uso pollaio dovrà essere rimosso.

Nella riduzione del valore dell'immobile sono comprese l'onorario professionale di un tecnico, le spese per le pratiche comunali e catastali e gli oneri ed i diritti da versare al comune di Sabaudia.

Per tali motivazioni e valutazioni di spesa il valore di mercato determinato per il bene n.1 pari a 780,00 €/mq verrà ridotto del 30% cioè 546,00 €/mq.

La riduzione delle stima del valore del fabbricato per civile abitazione complessivamente sarà pari a €. 43.245,54 che rappresenta circa il 16,00 % di riduzione sull'importo totale del lotto di vendita.

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

Latina, li 05/11/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pompei Gianluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Licenza edilizia abitazione - elaborati
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza magazzino - elaborati
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione edilizia serre agricole
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo abitazione
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute trasmissione perizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1
Fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli piano terra e piano primo, con corte esclusiva sulla quale insistono un fabbricato ad uso deposito ed un pollaio. Gli edifici sono ubicati in zona verde rurale di PRG Nel comune di Sabaudia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 252, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
Lotto di terreno di superficie 2544 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 245, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
Lotto di terreno di superficie 2286 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 231, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC
Lotto di terreno di superficie 13145 mq qualità seminativo parzialmente coperto da serre metalliche ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 244, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Verde Rurale di PRG approvato il 02/08/1977 nel comune di Terracina. L'edificazione è disciplinata dall'art. 17 delle NTA di PRG.

Prezzo base d'asta: € 227.306,98



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.306,98

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 252, Categoria A3	Superficie	184,81 mq
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione disposto su due livelli piano terra e piano primo, con corte esclusiva sulla quale insistono un fabbricato ad uso deposito ed un pollaio. Gli edifici sono ubicati in zona verde rurale di PRG Nel comune di Sabaudia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 245, Qualità Seminativo	Superficie	2544,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno di superficie 2544 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 231, Qualità Seminativo	Superficie	2286,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno di superficie 2286 mq qualità seminativo ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 244, Qualità Seminativo	Superficie	13145,00 mq
Descrizione:	Lotto di terreno di superficie 13145 mq qualità seminativo parzialmente coperto da serre metalliche ricadente in zona Verde Rurale di PRG nel comune di Sabaudia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC, PIANO T/1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/02/2016
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 11/02/2016
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 03/04/2013
Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/02/2016

Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA REGIONALE 148 PONTINA SNC

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 03/04/2013

Reg. gen. 4868 - Reg. part. 6998

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 11/02/2016

Reg. gen. 2648 - Reg. part. 1947

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

