

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Francavilla Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2020 del R.G.E.	13
Lotto Unico	14

All'udienza del 05.07.2020, la sottoscritta Arch. Francavilla Marina, con studio in Via Muzio Clementi, 35 - 04100 - Latina (LT), email francavillamarina@gmail.com, PEC marina.francavilla@archiworldpec.it, Tel. 0773 604 691, Fax 0773 604 691, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.07.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Terreno agricolo con Serre ubicato a Sabaudia (LT) - strada Pontina 148, Km 94.728.

Il bene in oggetto ricade in una zona agricola del Comune di Sabaudia, Latina, con accesso dalla Strada S.S. Pontina 148 al Km 94.728.

Trattasi di una porzione regolare di terreno agricolo, comprendente un piazzale asfaltato di circa mq 310 ed un sistema di serre coltivate ad ortaggi che si sviluppano sulla restante parte di terreno per mq 11.100 in continuità con la particella n. 244 interessata da una precedente esecuzione a carico dello stesso proprietario.

Il terreno è distinto in Catasto Terreni del Comune di Sabaudia, al Fg 104, Plla n. 225, classificato Orto irriguo, Cl. U, di superficie mq 15.814, Reddito Dominicale euro 739,14, Reddito Agrario euro 187,85.

Tale zona è normata dal Piano Regolatore del Comune di Sabaudia e indicata: "sottozona di PRG B-3 saturazione e sostituzione". Il terreno nella sua estensione non presenta l'accesso autonomo dalla strada statale, attualmente consentito dalla comunicazione con l'area esterna allo stabilimento della Latina Ortaggi e dal passaggio sterrato al margine della via Pontina appartenenti alla medesima proprietà. Ne consegue che il lotto risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto alla viabilità pubblica e, nel caso di trasferimento della proprietà, sarà necessario richiedere ed ottenere una servitù di passaggio sulle menzionate proprietà.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, nello specifico il Certificato delle iscrizioni prodotte dalla parte e l'estratto del catasto e delle mappe censuarie risultano completi alla data del 18.05.2020. La scrivente ha provveduto, in data 23.09.2021, ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato dal quale non è emerso nulla di diverso (All. n. 12).

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

**** *Omissis* ****

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

**** *Omissis* ****

CONFINI

Il terreno confina su due lati con la particella n.244, e restanti lati con le particelle n.231, n.227, n.226, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15814,00 mq	15814,00 mq	1,00	15814,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15814,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15814,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo è in buona parte coperto da serre le cui strutture sono poste in n.15 filari paralleli con andamento trasversale al terreno. Quelle ricadenti dentro il terreno in questione risultano in numero di 12 file (All.n. 4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1992 al 21/01/1995	COMUNE DI TERRACINA Diritti del concedente fino al 21.01. **** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 88 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 41 61 Reddito dominicale € 1.154,90 Reddito agrario € 962,42
Dal 21/01/1995 al 09/09/1996	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 00 00 Reddito dominicale € 278,89 Reddito agrario € 232,41
Dal 09/09/1996 al	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni

24/02/2003		Fg. 104, Part. 152, Zc. C5 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 00 00 Reddito dominicale € 278,89 Reddito agrario € 232,41
Dal 24/02/2003 al 13/09/2021	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 104, Part. 225 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1 58 14 Reddito dominicale € 739,14 Reddito agrario € 187,85

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fogli o	Part .	Sub .	Porz .	Zona Cens .	Qualit à	Class e	Superfici e ha are ca	Reddito dominical e	Reddito agrario	Graff ato
104	225				Orto irriguo	U	1 58 14 mq	739,14 €	187,85 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo è stato effettuato dalla sottoscritta congiuntamente al Custode, Dott. Dante Stravato, presso il terreno di Via Pontina, Sabaudia, Latina, in data 15.12.2020 (allegato verbale di sopralluogo n°1).

PRECISAZIONI

Si precisa che il terreno agricolo oggetto dell'esecuzione rappresenta una parte di una azienda agricola di più vaste dimensioni con accesso diretto dalla Strada Statale Pontina n.148, da cui dipende per l'approvvigionamento idrico. Questo avviene tramite l'allacciamento all'impianto presente sulla proprietà limitrofa (All. n.6).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno con le sovrastanti strutture costituite da serre, muretti di delimitazioni e piazzale asfaltato si trovano in normali condizioni di uso, si è riscontrata la presenza di materiali di risulta accatastati a margine del terreno; il proprietario ha dichiarato che provvederà a rimuoverli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno pianeggiante e di forma regolare è coperto da serre stabilmente ancorate al suolo con strutture voltate in acciaio zincato, coperte e chiuse da teli in plastica trasparente.

Le coltivazioni orticole praticate all'interno dispongono di un'impianto d'irrigazione a pioggia, regolarmente funzionante ed alimentato dal pozzo collocato al di fuori del terreno interessato. Una parte di esso si è reso improduttivo con la costruzione di una strada asfaltata non autorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il debitore dichiara di aver concesso in locazione il bene in oggetto.

In sede di sopralluogo, in data 15/12/2020, si è potuto constatare la presenza di personale addetto alle coltivazioni agricole all'interno delle serre.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2015
- Scadenza contratto: 02/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Le serre risultano occupate dal Sig. **** **Omissis** ****

Lo stesso detiene in locazione altre Particelle di terreno confinanti.

Il Custode ha richiesto al G.E. di stabilire, tramite una mia indagine, la congruità dell'affitto (All. n.6) ne è quindi risultato un prezzo non equo relativo alla sola particella n.225.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2003 al 24/09/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®	FLFLSCLD66A11D66	NASONI UMBERTO		10/10/2003	27767	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		LATINA		27767	17685	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/02/2005 al 24/09/2021	**** <i>Omissis</i> ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		PRODIGO MASSIMO notaio NAPOLI	16/02/2005	12030		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		LATINA	23/02/2005	5372	2959	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI LATINA, aggiornate al 23/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 11/01/2019

Reg. gen. 793 - Reg. part. 63

Quota: 27500

Importo: € 25.000,00

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

Contro **** *Omissis* ****

N° repertorio: 80/214

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 11/01/2019

Reg. gen. 792 - Reg. part. 62

Quota: 27500

Importo: € 27.500,00

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

Contro **** *Omissis* ****

• Capitale: € 25.000,00
N° repertorio: 80/214

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 15/01/2019

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 86

Quota: 50000

Importo: € 50.000,00

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

N° repertorio: 1741/2015

ATTO GIUDIZIARIO derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a LATINA il 04/04/2020

Reg. gen. 7189 - Reg. part. 5271

Importo: € 65.000,00

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

- **Trascrizioni**

ATTO NOTARILE

Trascritto a LATINA il 18/09/1996

Reg. gen. 15961 - Reg. part. 11384

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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Trascritto a LATINA il 13/02/1998

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 1709

A favore di COMUNE DI SABAUDIA

Contro **** **Omissis** ****

• **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a LATINA il 14/12/1998

Reg. gen. 21874 - Reg. part. 14785

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

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a LATINA il 03/04/2013

Reg. gen. 6998 - Reg. part. 4868

Quota: 27212,98

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

- **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in zona agricola del PRG del Comune di Sabaudia, "sottozona di PRG B-3 saturazione e sostituzione".

Il regolamento Edilizio del Comune di Sabaudia, all'articolo 4, detta la disciplina delle serre agricole, prescrivendo al comma d) La superficie coperta lorda delle serre non potrà complessivamente superare il 70% dell'area disponibile, e) L'altezza, misurata al colmo delle coperture, non potrà superare i ml. 7,50; f) Le pareti verticali non potranno superare l'altezza di ml 5,00, misurata all'intersezione della linea di gronda; g) Le distanze minime dai confini non potranno essere inferiori a ml. 3,00 e comunque non inferiori all'altezza delle serre in gronda e dagli edifici residenziali a ml. 15,000.

L'osservanza dei quale determina l'ottenimento del titolo abilitativo connesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La sottoscritta ha svolto le dovute verifiche presso gli uffici comunali del Comune di Sabaudia e riscontrato la presenza del titolo abilitativo rilasciato per la costruzione di serre. Il progetto interessa una porzione di terreno che si estende sulle particelle 225 e 244 senza soluzione di continuità.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n°327 del 07.12.2015 rilasciato al Sig**** **Omissis** ****: il permesso si riferisce alla realizzazione di serre in via Pontina km 94.728 sull'area distinta al N.C.T. al Fg 104, Plla nn. 225 e 244 All.n. 9, con
- Variante per diversa disposizione delle serre in relazione all'orientamento: Pratica edilizia n.180/27 All.n. 11.

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 idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il progetto prevede la realizzazione di più serre di cui solo una certa estensione ricade nel terreno in oggetto All.n.4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali stabiliti espressamente, anche se l'accesso al fondo attualmente è consentito attraverso la proprietà confinante detenuta dallo stesso soggetto esecutato così come l'approvvigionamento idrico esistente.

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri terreni di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Sabaudia-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, 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, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" - M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" - V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

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

Bene N° 1 -Appezamento di terreno agricolo sviluppato a Serre nel Comune di Sabaudia (LT) - strada Pontina 148, Km 94.728.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 104, Part. 225, Qualità Orto irriguo.

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

L'ubicazione del terreno in questione in zona agricola del Comune di Sabaudia, in prossimità della Strada Statale Pontina n.148, dalla quale si accede attraversando altrui proprietà obbligherà ad ottenere una Servitù di passaggio onerosa; la natura del terreno a giacitura pianeggiante con manufatti serricoli ad alta produttività inducono ad una valutazione che contemperi il valore del suolo con le strutture realizzate nel soprassuolo. A tal fine cui si ritiene congruo un valore di mercato pari ad € 4,00/mq per il terreno; a cui si aggiunge l'impianto delle serre da valutarsi al costo di costruzione all'attualità di € 30,00/mq. da deprezzare del 30% in relazione alla vetustà dell'impianto.

Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico.

- Terreno agricolo ubicato nel Comune di Sabaudia (LT), Strada Statale Pontina n.148, km 94.728

Identificato al CT del Comune di Sabaudia, Latina: Fg 104, Plla 225, mq 15.814,00.

Metodo sintetico: Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 4,00 da cui si desume il valore del terreno in questione moltiplicando per la superficie interessata ed € 21,00/mq per il Costo di Costruzione delle serre considerando i 14 anni trascorsi dall'impianto e che al momento utilizzano un approvvigionamento idrico proveniente da un impianto posto su altra particella della stessa proprietà ma non eseguita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Serra Sabaudia (LT) - strada Pontina 148 n.12976	15814,00 mq	4,00 €/mq	€ 63.256,00	100,00%	€ 63.256,00
Valore di stima:					€ 63.256,00

Valore di stima del bene: € 63.256,00

terreno agricolo:

15.814,00 mq X 4,00 €/mq = € 63.256,00

Costo di COSTRUZIONE SERRE presenti sul lotto:

11.100,00 mq X 21,00 €/mq = € 233.100,00

TOTALE = € 296.356,00 Valore di stima del bene:

Metodo analitico: Per un maggiore controllo si e' applicato anche il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, la' dove possibile, al fine di verificare attraverso il confronto che i risultati ottenuti abbiano tra loro degli scarti accettabili (MAX 10 %).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI Si ritiene congruo un valore unitario di locazione pari a €/mese 527,00, da cui si desume: Reddito Minimo lordo € 327,00/mese pari a € 6.325,00/anno da cui si sottrae il 15% per spese etc.: 15% di 6.325,00 = € 948,75. Applicando un tasso di capitalizzazione pari allo 0.018, tasso attualmente adottato i terreni agricoli, risulta: $V = (6.325,00 - 948,75) / 0.018 = € 298.680,54$

MEDIA DEI DUE PROCEDIMENTI: $(€ 298.680,54 + € 296.356,00) / 2 = € 297.518,27$

La stima sopra prospettata è stata eseguita in un regime di libera contrattazione al prezzo di mercato riscontrato comparando i valori di terreni simili con le stesse caratteristiche in zona ed adeguandoli sia tenendo conto delle caratteristiche del bene sia per quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia da quanto desunto dalle ricerche presso agenzie immobiliari della zona e tenendo conto anche delle carenze nel suo complesso.

DETRAZIONE SPESE OCCORRENTI:

Come anticipato per rendere il bene vendibile in forma autonoma sarà necessario ristabilire i confini dove attualmente esiste la continuità nello sviluppo delle serre.

Pertanto in esecuzione alle norme del regolamento vigente si dovranno rimuovere alcune strutture per osservare tali prescrizioni. Si stima la spesa occorrente per provvedere alle opere necessarie: **A CORPO € 6.000** da detrarre al valore del bene.

VALORE DEL LOTTO € 297.518,27 - a detrarre
Ripristino 6.000,00 =

Totale € 291.518,27

Arrotondamento **€ 290.000,00** (duecentonovantamilaeuro) **VALORE FINALE DI STIMA**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 27/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Francavilla Marina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO pag. 2
- ✓ N° 2 VISURE STORICA pag. 7
- ✓ N° 3 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 PLANIMETRIA SERRE ESPLICATIVO
- ✓ N° 5 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 6 CONGRUITA' LOCAZIONE
- ✓ N° 7 ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ N° 8 REGOLAMENTO EDILIZIO STRALCIO
- ✓ N° 9 PERMESSO A COSTRUIRE
- ✓ N° 10 TAVOLE PERMESSO A COSTR.
- ✓ N° 11 VARIANTE
- ✓ N° 12 ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 13 FOTO n. 21.
- ✓ N° 14 EVIDENZA INVIO ALLE PARTI.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Serra ubicata a Sabaudia (LT) - strada Pontina 148 n.12976

Il bene in oggetto ricade in una zona agricola del Comune di Sabaudia, Latina, con accesso dalla Strada S.S. Pontina 148 al Km 94.728.

Trattasi di una porzione regolare di terreno agricolo, comprendente un piazzale asfaltato di circa mq 310 ed un sistema di serre coltivate ad ortaggi che si sviluppano sulla restante parte di terreno per mq 11.100 in continuità con la particella n. 244 interessata da una precedente esecuzione a carico dello stesso proprietario.

Il terreno è distinto in Catasto Terreni del Comune di Sabaudia, al Fg 104, Plla n. 225, classificato Orto irriguo, Cl. U, di superficie mq 15.814, Reddito Dominicale euro 739,14, Reddito Agrario euro 187,85.

Tale zona è normata dal Piano Regolatore del Comune di Sabaudia e indicata: "sottozona di PRG B-3 saturazione e sostituzione". Il terreno nella sua estensione non presenta l'accesso autonomo dalla strada statale, attualmente consentito dalla comunicazione con l'area esterna allo stabilimento della Latina Ortaggi e dal passaggio sterrato al margine della via Pontina appartenenti alla medesima proprietà. Ne consegue che il lotto risulta intercluso in quanto privo di accesso diretto alla viabilità pubblica e, nel caso di trasferimento della proprietà, sarà necessario richiedere ed ottenere una servitù di passaggio sulle menzionate proprietà.

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona agricola del PRG del Comune di Sabaudia. Il regolamento Edilizio del Comune di Sabaudia, all'articolo 4, detta la disciplina delle serre agricole, prescrivendo al comma d) La superficie coperta lorda delle serre non potrà complessivamente superare il 70% dell'area disponibile, e) L'altezza, misurata al colmo delle coperture, non potrà superare i ml. 7,50; f) Le pareti verticali non potranno superare l'altezza di ml 5,00, misurata all'intersezione della linea di gronda; g) Le distanze minime dai confini non potranno essere inferiori a ml. 3,00 e comunque non inferiori all'altezza delle serre in gronda e dagli edifici residenziali a ml. 15,000. L'osservanza dei quale determina l'ottenimento del titolo abilitativo connesso.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Serra

Ubicazione:	Sabaudia (LT) - strada Pontina 148 n.12976		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Serra Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 225, Qualità Orto irriguo	Superficie	15814,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno con le sovrastanti strutture costituite da serre, muretti di delimitazioni e piazzale asfaltato si trovano in normali condizioni di uso, si è riscontrata la presenza di materiali di risulta accatastati a margine che il proprietario dichiara provvederà successivamente a rimuovere.		
Descrizione:	Il bene in oggetto ricade in una zona agricola del Comune di Sabaudia, Latina, con accesso dalla Strada S.R. Pontina 148 al Km 94.728. Tale zona è normata dal Piano Regolatore del Comune di Sabaudia e ricade in zona: "sottozona di PRG B-3 saturazione e sostituzione". Il terreno è distinto in Catasto Terreni del Comune di Sabaudia, al foglio 104, particella n. 225 classificato orto irriguo di superficie mq 15.814 reddito dominicale euro 739,14, reddito agrario euro 187,85. Trattasi di una porzione regolare di terreno, comprendente un piazzale asfaltato di lunghezza ml 59.60, larghezza ml 52 ed un insieme di serre coltivate ad ortaggi sulla restante porzione di lunghezza ml 103 circa, larghezza ml 100 circa, ml 90 per 9 ml circa. Il terreno nella sua estensione non presenta l'accesso autonomo dalla strada statale, attualmente consentito dalla comunicazione con l'area esterna allo stabilimento della Latina Ortaggi e da ulteriore strada sterrata laterale al lotto e con arrivo diretto sulla via pontina (di altra proprietà). Le serre si sviluppano su n.15 campate ciascuna di ml 9.00 circa, affiancate tra loro ad occupare l'intero appezzamento ad esclusione delle aree lungo i confini laterali nord di ml 6 circa ed est di ml 9 circa. ne segue che il lotto risulta intercluso e per renderlo autonomo sarà necessario richiedere ed ottenere una servitù di passaggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 11/01/2019

Reg. gen. 792 - Reg. part. 62

Quota: 27500

Importo: € 27.500,00

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

- Capitale: € 25.000,00
N° repertorio: 80/214

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 15/01/2019

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 86

Quota: 50000

Importo: € 50.000,00

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

- N° repertorio: 1741/2015

ATTO GIUDIZIARIO derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a LATINA il 04/04/2020

Reg. gen. 7189 - Reg. part. 5271

Importo: € 65.000,00

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

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a LATINA il 03/04/2013

Reg. gen. 6998 - Reg. part. 4868

Quota: 27212,98

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

•