

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Avitabile Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc piano T	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	7
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	8
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	9
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	9
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	9
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20



Regolarità edilizia	20
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	21
Titolarità	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	21
Confini	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	22
Consistenza	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	23
Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	27
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	29
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	30
Normativa urbanistica	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	30
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	31
Regolarità edilizia	31



Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	31
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	32
Lotto 4	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Lotto 5	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	37
Titolarità	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	38
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	38
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	38
Confini	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	39
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	39
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	39

Consistenza.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	40
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	40
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	40
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	42
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	42
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	42
Dati Catastali.....	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	44
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	44
Precisazioni.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	45
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	45
Stato di occupazione.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	45
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	45
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	46
Provenienze Ventennali.....	46



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	50
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	51
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	56
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	57
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	58
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc.....	59
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	61
Lotto 3	62
Lotto 4	65
Lotto 5	66
Riserve e particolarità da segnalare.....	68



In data 17/04/2023, il sottoscritto Arch. Avitabile Antonella, con studio in Via Cagliari, 19 - 04024 - Gaeta (LT), email avianto@libero.it, PEC antonella.avitabile@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc piano T
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC PIANO T

Percorrendo Via Gaetano Donizetti, si arriva al bene oggetto di pignoramento, consistente in un viale asfaltato della superficie di mq 221, che costeggia l'entrata di 6 unità immobiliari, consentendone l'accesso.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti si arriva direttamente al bene, oggetto di pignoramento, consistente in un terreno. Il bene è censito al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 di 629 mq

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Percorrendo Via Gaetano Donizetti si identifica alla vista il bene, consistente in un terreno, posizionato sulla parte superiore di una scarpata, confinante con un muro di contenimento che delimita una strada Comunale di cui non è identificato il nome. Il bene è censito al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537 di mq 34

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Percorrendo Via Gaetano Donizetti si identifica alla vista il bene, consistente in un terreno, costituito in parte da una area pianeggiante e in parte da una scarpata che confina con un altro terreno (identificato al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537) e con un muro di contenimento che delimita una strada Comunale di cui non è identificato il nome.

Il bene è censito al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 di mq 606

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle e percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, è possibile osservare terreni, non direttamente accessibili. I terreni si estendono, in discesa, fino a valle per una distanza di circa 1km. Il bene è identificato catastalmente al Foglio 44 particella 628, di mq 137 è uno di questi terreni. Si osserva, alla vista, incolto e situato in una zona molto scoscesa, non accessibile e non recintato. E' praticamente in pendenza e inutilizzato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Quest'ultimo è costituito, lato nord/ovest del fabbricato, da una piccola scala in pietra, che lo costeggia, e diventa un breve percorso pedonale sul lato sud/ovest, che perimetra parzialmente l'edificato. E' identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.771 mq 168

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, è possibile osservare il terreno, non accessibile, situato, in parte, davanti alle edificazioni (lato sud/ovest), in una zona scoscesa. E' identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.772 mq 723

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Quest'ultimo, è posto sul lato sud/est del fabbricato ed è costituito da un percorso pedonale che perimetra parzialmente l'edificato. E' identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.773 mq 157

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, è possibile osservare il terreno, non accessibile, situato, in parte, davanti alle edificazioni (lato sud/est), in una zona scoscesa. identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.774 mq 405

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, si osserva il terreno, non accessibile, situato, in parte, davanti alle edificazioni (lato sud/ovest), in una zona scoscesa, identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.775 mq 36

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc piano T**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area urbana confina a Nord Ovest con il terreno foglio 44 particella 518, a Nord Est con il terreno foglio 44 particella 511, a Ovest con Via Gaetano Donizetti e a Sud con sei villette a schiera

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	221,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				221,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2011 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 778, Sub. 8 Categoria F1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	778	8		F1			221 mq				

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1958	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997	118.29	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA (LT)	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNE SEZZE	04/07/2006	8405	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14034.1	2006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENLE CMUNE SEZZE	04/07/2006	8404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14.32.1	2006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		P.U. MONDA GAETANO - NAPOLI (NA)	18/10/2010	8826		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO - RIPRISTINO DITTA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			18/10/2010			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			18/10/2010			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

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.

In data 14.11.2011 viene costituita la particella Foglio 44 Part. 778 qualità ENTE URBANO intestata a **** Omissis **** (già **** Omissis ****). La particella deriva dalla variazione/soppressione delle particelle 513, 514 e 592 cedute dal Comune di Sezze alla Società **** Omissis **** all'atto della Convenzione siglata tra il Comune e la Società per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località "Sedia Del Papa".

In data 14.12.2011 viene costituita la particella Foglio 44 Part. 778 sub 8, oggetto di esecuzione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395

Annotazioni a iscrizioni**• RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12822 - Reg. part. 2656

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale.

La Società **** Omissis **** (di seguito divenuta **** Omissis ****), già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la richiesta.

Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, i terreni località "Sedia Del Papa" ricadenti all'interno del P.E.E.P.

Successivamente, cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P. alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare di cui ai lotti contraddistinti con i numeri 17, 18, 19, 20, 21 e 22 e servizi pubblici, per il prezzo di €350.000,00 (trecentocinquantamila/00).

Inoltre, la Società **** Omissis ****, si obbligava a versare l'onere previsto per opere di urbanizzazione secondaria e si obbligava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, indispensabili per rendere agibile la zona, come da progetto redatto.

Dalla documentazione reperita, e dai sopralluoghi effettuati, si è potuto verificare che sono stati realizzati e venduti edifici della tipologia prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 9) contenute nel progetto, cioè "bifamiliari a più piani associati a schiera..." ma solo relativamente ai lotti: 19, 20, 21, 22. Restano ineditati i Lotti n. 17 e n. 18. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che, Il mappale al Foglio 44, Particella 778 sub 8 Categoria F/1 - Area Urbana, ricade in Zona C, Sottozona C1 ed è inserito nei Lotti n.19 e n.20 del P.E.E.P. "Sedia del Papa" sui quali sono state edificate n.6 villette residenziali. Le Norme tecniche di Attuazione del Piano di Zona (allegate al certificato di destinazione urbanistica) definiscono la superficie, l'indice fondiario e il volume realizzabile nei lotti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene risulta, ad oggi, intestato a **** Omissis ****, censito al catasto fabbricati del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 778 sub 8 Categoria F/1 - "Area Urbana" e inserito nel P.E.E.P. "Sedia del Papa" nei Lotti n.19 e n.20 e consiste in un viale asfaltato, della superficie di mq 221, che costeggia 6 villette edificate, consentendo l'accesso alle abitazioni, quindi pertinenziale a queste ultime.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

Il terreno confina a ovest con Via Gaetano Donizetti, a est con il terreno identificato al Foglio 44 Particella 511 e a sud con l'area urbana identificata al catasto fabbricati foglio 44 particella 778 sub 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------



Terreno edificabile	629,00 mq	629,00 mq	1	629,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				629,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				629,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato
Dal 04/07/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato
Dal 04/07/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 5,85 Reddito agrario € 5,04

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	518				Seminativ	05	629 mq			

ASTE GIUDIZIARIE®				o arborato	ASTE GIUDIZIARIE®			
-------------------	--	--	--	------------	-------------------	--	--	--

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1958	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/11/1958	6171	4811
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		17/11/1998	118.29		
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA		6775	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548.1	
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNALE	04/07/2006	8405	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14034.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNALE		8404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14032.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO (N.20000.1/2011) - RIPRISTINO DITTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/10/2011		
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		18/10/2011			
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. MONDA GAETANO - NAPOLI (NA)	18/10/2010	8826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	22/11/2010	17705	
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395.

NORMATIVA URBANISTICA

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società **** Omissis **** di seguito divenuta ##Sedia Del Papa Immobiliare Srl##, già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la sua richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni in località Sedia Del Papa ricadenti all'interno del P.E.E.P. Successivamente, cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare di cui ai lotti contraddistinti con i numeri 17, 18, 19, 20, 21 e 22 e servizi pubblici, per il prezzo di €350.000,00 (trecentocinquantamila/00). Inoltre, la **** Omissis ****, si obbligava a versare l'onere previsto per opere di urbanizzazione secondaria e si obbligava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, indispensabili per rendere agibile la zona, come da progetto redatto. Dalla documentazione reperita, e dai sopralluoghi effettuati, si è potuto verificare che sono stati realizzati e venduti edifici della tipologia prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 9) contenute nel progetto, cioè "bifamiliari a più piani associati a schiera...." ma solo relativamente ai lotti: 19, 20, 21, 22. Restano inediti i Lotti n. 17 e n. 18.

Il bene è intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 518 e risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il terreno ricade in Zona C, Sottozona C1 e inserito nel P.E.E.P. Sedia del Papa, nel Lotto n.17. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. (allegate al Certificato stesso), attribuiscono, al Lotto n.17, un indice di fabbricabilità pari a 1,43, con un volume realizzabile di mc 900.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene è intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 518 e risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA 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)

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA 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)

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il terreno confina a nord con un muro di contenimento che delimita una strada comunale, a sud con il terreno identificato alla particella 511

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il terreno confina: a ovest con il terreno identificato catastalmente al Foglio 44 Particella 518, a nord/est con il terreno particella 537, e a sud con l'area urbana censita al catasto fabbricati Foglio 44 particella 778 sub 8

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	34,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	606,00 mq	606,00 mq	1	606,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				606,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				606,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1971 al 15/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 94 Qualità Seminativo arborato

Dal 15/12/1974 al 13/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 94 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/1997 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537 Qualità Seminativo arborato
Dal 04/07/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537 Qualità Seminativo arborato
Dal 04/07/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 23 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 Qualità Seminativo arborato
Dal 04/07/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 5,63 Reddito agrario € 4,85

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
44	537				Seminativo arborato	03				

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
44	511				Seminativo arborato	05				

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1974	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLA FARACE - LATINA (LT)	15/12/1974	44715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/11/1981		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	30/12/1974	7959	
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	17/11/1998	118.30	
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNE	04/07/2006	8405	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14034.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/07/2006		
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNE	04/07/2006	8404	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14033.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO N.20000.1/2011 RIPRISTINO DITTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/10/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. MONDA GAETANO - NAPOLI (NA)	18/10/2010	8826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	22/11/2010	17705	
		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 EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1958	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/11/1958	6171	4811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	17/11/1998	118.29			
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA (LT)	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548.1	
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNE	04/07/2006	8404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14034.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. SEGRETARIO GENERALE COMUNE SEZZE	04/07/2006	8405	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/07/2006	14034.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/07/2006		
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. MONDA GAETANO - NAPOLI (NA)	18/10/2010	8826	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	22/11/2010	1775	
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO N.20000.1/2011 RIPRISTINO DITTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	18/10/2011				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			18/10/2010		

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° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/08/2022

Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 11/08/2022

Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC**

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La **** Omissis **** già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la sua richiesta.

Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni in località Sedia Del Papa ricadenti all'interno del P.E.E.P. Successivamente, cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare di cui ai lotti contraddistinti con i numeri 17, 18, 19, 20, 21 e 22 e servizi pubblici, per il prezzo di €350.000,00 (trecentocinquantamila/00). Inoltre, la **** Omissis ****, si obbligava a versare l'onere previsto per opere di urbanizzazione secondaria e si obbligava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, indispensabili per rendere agibile la zona, come da progetto redatto. Dalla documentazione reperita, e dai sopralluoghi effettuati, si è potuto verificare che sono stati realizzati e venduti edifici della tipologia prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 9) contenute nel progetto, cioè "bifamiliari a più piani associati a schiera...." ma solo relativamente ai lotti: 19, 20, 21, 22. Restano inediti i Lotti n. 17 e n. 18.

Il bene è intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 537 e risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il terreno ricade in Zona C, Sottozona C1 e inserito nel P.E.E.P. Sedia del Papa, nel Lotto n.18. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. (allegate al Certificato stesso), attribuiscono, al Lotto n.18, un indice di fabbricabilità pari a 1,43, con un volume realizzabile di mc 915.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società "Alvino Immobiliare S.r.l" (di seguito divenuta ##Sedia Del

Papa Immobiliare SRL##), già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la sua richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni in località Sedia Del Papa ricadenti all'interno del P.E.E.P. Successivamente, cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare di cui ai lotti contraddistinti con i numeri 17, 18, 19, 20, 21 e 22 e servizi pubblici, per il prezzo di €350.000,00 (trecentocinquantamila/00). Inoltre, la Società Alvino Immobiliare S.r.l, si obbligava a versare l'onere previsto per opere di urbanizzazione secondaria e si obbligava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, indispensabili per rendere agibile la zona, come da progetto redatto. Dalla documentazione reperita, e dai sopralluoghi effettuati, si è potuto verificare che sono stati realizzati e venduti edifici della tipologia prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 9) contenute nel progetto, cioè "bifamiliari a più piani associati a schiera..." ma solo relativamente ai lotti: 19, 20, 21, 22. Restano inediti i Lotti n. 17 e n. 18.

Il bene è intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 511 e risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il terreno ricade in Zona C, Sottozona C1 e inserito nel P.E.E.P. Sedia del Papa, nel Lotto n.18. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. (allegate al Certificato stesso), attribuiscono, al Lotto n.18, un indice di fabbricabilità pari a 1,43, con un volume realizzabile di mc 915.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC**

Il bene è intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 537 e risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il bene è intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 511 e risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con un terreno censito al catasto al Foglio 44 particella 772, e a est con un terreno censito al catasto foglio 44 part. 627, e a sud con una ampio terreno scosceso identificato catastalmente al Foglio 44 particella 547

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	137,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	137,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1988 al 13/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 343 Qualità Seminativo arborato Cl.05
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 628 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 628 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 628 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 18/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 628 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 628 Qualità Seminativo arborato Cl.05 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 1,10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	628				Seminativo arborato	05	137 mq			

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1958	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/11/1958	6171	4811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/1988	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/04/1988	5886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997	118.26	1997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/10/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO - RIPRISTINO DITTA Istanza 259243/11			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	18/10/2011				
Dal 18/10/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. MONDA GAETANO NAPOLI(NA)	18/10/2010		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	22/11/2010	17705	
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il mappale Foglio 44 particella 628, oggetto di pignoramento, ricade in Zona di PRG "E" sottozona "E1" e dichiara che le prescrizioni Urbanistiche del lotto di terreno sono regolate dal titolo IV della Legge Regionale del 22.12.1999 n.38 come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n.8 e dalle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le prescrizioni Urbanistiche del lotto di terreno sono regolate dal titolo IV della Legge Regionale del 22.12.1999 n.38 come modificata dalla Legge Regionale del 17.03.2003 n.8 e dalle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA 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)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

il bene confina a nord con una strada denominata Via Gaetano Donizetti, a est con delle edificazioni censite al catastalmente al Foglio 44 part. 776 e a sud con un terreno censito al catasto terreni al Foglio 44 part. 772

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il terreno confina a nord con un'area censita al catasto terreni al Foglio 44 part. 771, a sud con un terreno censito al catasto terreni al Foglio 44 part.628 e ad est con un terreno censito al catasto terreni al Foglio 44 part.774

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

L'area confina a nord con delle edificazioni censite catastalmente al Foglio 44 part. 776, a sud con un terreno censito al catasto terreni al Foglio 44 part. 774 e a ovest con un'area censita al catasto terreni al Foglio 44 part. 771

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il terreno confina a nord/est con un'area censita al catasto terreni al Foglio 44 part. 773, ad ovest con un terreno censito al catasto terreni al Foglio 44 part.772 e a sud/est con un terreno censito al Foglio 44 particella 526

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

il bene confina a nord con una strada denominata Via Gaetano Donizetti, a nord/est con una piccola area censita catastalmente al Foglio 44 part.530, a est con un terreno censito al catasto terreni al Foglio 44 part. 526 e a nord/ovest con un'area censita al catasto al Foglio 44 part. 773

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno destinato a verde e viabilità	168,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno destinato a verde e viabilità	723,00 mq	723,00 mq	1	723,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				723,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				723,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno destinato a verde e viabilità	157,00 mq	157,00 mq	1	157,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno destinato a verde e viabilità	405,00 mq	405,00 mq	1	405,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				405,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				405,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno destinato a verde e viabilità	36,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	36,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	36,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 594 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 594 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 594 Qualità Seminativo arborato
Dal 20/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 771 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 1,56 Reddito agrario € 1,34

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 594 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 594 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 594 Qualità Seminativo arborato
Dal 20/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 772 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 6,72 Reddito agrario € 5,79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 20/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 773 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,46

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 20/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 774 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 5,33 Reddito agrario € 3,76

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/01/1997 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/02/2006 al 13/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 13/01/2010 al 20/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 527 Qualità Seminativo arborato
Dal 20/10/2010 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 775 Qualità Seminativo arborato Reddito dominicale € 0,47 Reddito agrario € 0,33

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	771				Seminativo arborato	05	168 mq			

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	772				Seminativo arborato	05	723 mq			

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominicale	Reddito	Graffato

				Cens.	ha are ca		le	agrario
44	773			Seminativo arborato	03	157 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	774				Seminativo arborato	03	405 mq			

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	775				Seminativo arborato	03	36 mq			

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 594. da cui deriva la part. 771, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella Convenzione siglata in data 04.07.2006.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 594. da cui deriva la part. 772, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella Convenzione siglata in data 04.07.2006.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 527 da cui deriva la part. 773, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella Convenzione

siglata in data 04.07.2006.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 527 da cui deriva la part. 774, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella Convenzione siglata in data 04.07.2006.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 527 da cui deriva la part. 775 pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella Convenzione siglata in data 04.07.2006.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1958	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/11/1958	6171	4811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997	118.26	1997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	17/11/1998				
Dal 22/04/1998	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/04/1998	5886	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548	
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1	

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° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1958	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/11/1958	6171	4811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/04/1988	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/04/1988			5886	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****			FRAZIONAMENTO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			17/11/1998	118.26	
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA (LT)	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548.1	
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1	
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1	



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° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1974	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. FARACE NICOLA - LATINA (LT)	15/12/1974	44715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	17/11/1998	118.28			
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA (LT)	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548.1	
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1	
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1	

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° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1974	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. FARACE - LATINA (LT)	15/12/1974	44715	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	30/12/1974	7959	
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			17/11/1998	118.28	
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA (LT)	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548.1	
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		LATINA	27/01/2010	1374.1	
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1	

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° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1974	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. FARACE - LATINA (LT)	15/12/1974	44715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	30/12/1974	7959	
Dal 13/01/1997	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	17/11/1998	118.28/1997	
Dal 02/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. BECCHETTI ENZO - LATINA (LT)	02/02/2006	6775	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/07/2006	3548.1	
Dal 13/01/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2010	16393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	27/01/2010	1374.1/2010	
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. NICOLINI ANTONIO - SASSUOLO (MO)	13/01/2020	16393	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 11/08/2022
Reg. gen. 23302 - Reg. part. 17395
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società **** Omissis **** già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il



Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni località "Sedia Del Papa" ricadenti all'interno del P.E.E.P e contestualmente cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il mappale Foglio 44 particella 771 ricade in Zona C, Sottozona C1 - "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. Sedia del Papa.

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 594. da cui deriva la part. 771, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella succitata Convenzione. Il bene, sebbene inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. risulta quindi ancora intestato a **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società **** Omissis **** già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni località "Sedia Del Papa" ricadenti all'interno del P.E.E.P e contestualmente cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il mappale Foglio 44 particella 772 ricade in Zona C, Sottozona C1 - "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. Sedia del Papa.

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 594. da cui deriva la part. 772, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella succitata Convenzione. Il bene, sebbene inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. risulta quindi ancora intestato a **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società **** Omissis **** già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni località "Sedia Del Papa" ricadenti all'interno del P.E.E.P e contestualmente cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il mappale Foglio 44 particella 773 ricade in Zona C, Sottozona C1 - "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. Sedia del Papa.

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 527 da cui deriva la part. 773, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella succitata Convenzione. Il bene, sebbene inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. risulta quindi ancora intestato a **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società **** Omissis **** già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni località "Sedia Del Papa" ricadenti all'interno del P.E.E.P e contestualmente cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il mappale Foglio 44 particella 774 ricade in Zona C, Sottozona C1 - "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. Sedia del Papa.

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 527 da cui deriva la part. 774, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella succitata Convenzione. Il bene, sebbene inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. risulta quindi ancora intestato a **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Premesso che, il Consiglio Comunale di Sezze, con deliberazione n.147 del 17.06.1988, approvava il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in Località Sedia Del Papa (successivamente modificato con deliberazione esecutiva n.63 del 01.06.1992) e individuava le aree oggetto di lottizzazione. Il Piano prevedeva l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti i terreni ricadenti nel Piano di Zona e l'assegnazione di lotti edificabili a seguito di espletamento di procedura concorsuale. La Società **** Omissis **** già proprietaria di alcuni terreni ricadenti nel piano, richiedeva l'assegnazione di alcuni lotti per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare. Con deliberazione n.40 del 27.06.2006, rettificata successivamente con Deliberazione n.46 del 04.07.2006, il Commissario Straordinario accoglieva la richiesta. Con rogito del Segretario Generale, il Comune di Sezze acquistava, dai proprietari, dei terreni località "Sedia Del Papa" ricadenti all'interno del P.E.E.P e contestualmente cedeva il diritto di proprietà di mq 3.897 del succitato P.E.E.P., alla **** Omissis **** per la realizzazione degli interventi di tipo economico e popolare. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sezze il 18/07/2023, attesta che il mappale Foglio 44 particella 775 ricade in Zona C, Sottozona C1 - "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. Sedia del Papa.

Si precisa che la particella Foglio 44 n. 527 da cui deriva la part. 775, pur essendo di proprietà della **** Omissis **** (poi divenuta **** Omissis ****) già dal 02.02.2006 e compresa nel P.E.E.P., non risulta inserita tra i mappali acquisiti a patrimonio Comunale e successivamente ceduti in diritto di proprietà nella succitata Convenzione. Il bene, sebbene inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. risulta quindi ancora intestato a **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il bene è un percorso pedonale costituito parte da una scala in pietra, così come previsto dal P.E.E.P. e parte da una superficie che costeggia il lotto edificabile n.21 e risulta ancora, ad oggi, intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 771 e inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. "Sedia del Papa".



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il bene risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione, intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 772 e inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. "Sedia del Papa"



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il bene è un percorso pedonale che costeggia il lotto edificabile n. 22 e risulta ancora intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 773 e inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. "Sedia del Papa".



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC

Il bene risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione, intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 774 e inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. "Sedia del Papa"



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SEZZE (LT) - VIA SEDIA DEL PAPA SNC



Il bene risulta ancora, ad oggi, un terreno senza nessuna edificazione, intestato a **** Omissis ****, censito al catasto terreni del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 775 e inserito come "Viabilità e Verde" del P.E.E.P. "Sedia del Papa"

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La tipologia e la destinazione dei beni, ha reso necessario la formazione di più lotti. I beni commerciabili sono stati distinti in tre lotti separati (n. 2, 3 e 4) per facilitarne la vendibilità. In particolare, per i Lotti n.2 e n.3, costituiti da n.3 terreni edificabili, ripartiti a loro volta in n.2 Lotti del P.E.E.P. Sedia del Papa, la realizzazione delle edificazioni richiede il rilascio della Concessione Edilizia per singolo Lotto (Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P.).

Si è ritenuto di separare gli altri beni in 2 lotti (n.1 e 5) poiché il lotto n.1 è una superficie non più edificabile pertinenziale ai Lotti 19 e 20 del P.E.E.P., mentre il Lotto n.5 rappresenta la viabilità e il verde di previsione del P.E.E.P. "Sedia del Papa"

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc piano T

Percorrendo Via Gaetano Donizetti, si arriva al bene oggetto di pignoramento, consistente in un viale asfaltato della superficie di mq 221, che costeggia l'entrata di 6 unità immobiliari, consentendone l'accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 778, Sub. 8, Categoria F1Il bene, oggetto di pignoramento, risulta essere intestato a **** Omissis ****, censito al catasto fabbricati del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 778 sub 8 Categoria F/1 - "Area Urbana", e inserito nel P.E.E.P. "Sedia del Papa" nei Lotti n.19 e n.20. Su questi Lotti sono state edificate n.6 villette residenziali, così come previsto dal summenzionato P.E.E.P. Il bene, oggetto di pignoramento, consiste in un viale asfaltato, che costeggia le 6 villette, consentendo l'accesso alle abitazioni. Si ritiene che l'area, per la quale è già stata utilizzata la sua capacità edificatoria, non abbia un valore commerciale. Essendo una superficie pertinenziale alle n.6 abitazioni, si sarebbe dovuta intestare, in quota, ai proprietari delle unità residenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Sezze (LT) - Via Sedia	221,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00

del Papa snc piano T					
				Valore di stima:	€ 0,00

Il bene, oggetto di pignoramento, risulta essere intestato a **** Omissis ****, censito al catasto fabbricati del Comune di Sezze al Foglio 44 particella 778 sub 8 Categoria F/1 - "Area Urbana", e inserito nel P.E.E.P. "Sedia del Papa" nei Lotti n.19 e n.20. Su questi Lotti sono state edificate n.6 villette residenziali, così come previsto dal summenzionato P.E.E.P. Il bene, oggetto di pignoramento, consiste in un viale asfaltato, della superficie di mq 221, che costeggia le 6 villette, consentendo l'accesso alle abitazioni, quindi pertinenziale a queste ultime e, si ritiene, si sarebbe dovuto intestare, in quota, ai proprietari delle 6 edificazioni, e alle persone aventi diritto sulle stesse all'atto dell'acquisto.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

Procedendo per Via Gaetano Donizetti si arriva direttamente al bene, oggetto di pignoramento, consistente in un terreno. Il bene è censito al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 518 di 629 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 518, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 28.305,00

Il valore commerciale del terreno edificabile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento. La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €35,00 per mq.

Si rileva però che, dalla documentazione reperita, il Comune di Sezze, con delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013 "Determinazione valore unitario aree edificabili e valore imponibile ai fini IMU" ha stabilito il valore (€/mq) alle aree edificabili per zone omogenee del PRG. Alla zona omogenea "C", dove è situata la particella oggetto di pignoramento, il Comune di Sezze ha attribuito un valore al mq di €80,00. Nella stessa Delibera vengono indicati alcuni coefficienti di riduzione e, nello specifico, nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata di Iniziativa Pubblica, viene indicato un indice di riduzione pari allo 0.5, in virtù del quale, il valore attribuito alla zona omogenea "C" per mq, diventa €40,00. Non si è tenuto in considerazione il prezzo pagato al Comune di Sezze, dalla **** Omissis **** poi diventata **** Omissis ****, di €350.000,00 per 3.897 mq per 6 lotti edificabili (circa €90,00 per mq) all'atto della Convenzione del 04.07.2006, poiché, dalle indagini di mercato svolte, e in virtù della succitata delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013, tale valore al mq non risulta più aggiornato all'attuale andamento del mercato immobiliare della città di Sezze.

Si propende a ritenere, quindi, che il valore dei terreni edificabili, oggetto di pignoramento, sia quello stabilito dal Comune di Sezze nella summenzionata delibera di C.C. n.77 del 07.06.2013, pari a €40,00 per mq, che, rivalutato all'anno 2023 mese di settembre, è di €47,72 per mq. Tenendo conto delle oscillazioni fisiologiche a cui è soggetto il mercato immobiliare e al calo delle compravendite di immobili, registrato nel 2023 dai maggiori siti specializzati online, si ritiene ragionevole applicare un -5% al valore stimato per mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di

giudizio, si può senz'altro assegnare al bene un valore per mq pari a €45,00 per un totale di €28.305,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	629,00 mq	45,00 €/mq	€ 28.305,00	100,00%	€ 28.305,00
				Valore di stima:	€ 28.305,00

Valore di stima: € 28.305,00

Valore finale di stima: € 28.305,00

Il valore commerciale dei terreni edificabili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento. La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €35,00 per mq.

Si rileva però che, dalla documentazione reperita, il Comune di Sezze, con delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013 "Determinazione valore unitario aree edificabili e valore imponibile ai fini IMU" ha stabilito il valore (€/mq) alle aree edificabili per zone omogenee del PRG. Alla zona omogenea "C", dove sono situate le particelle oggetto di pignoramento, il Comune di Sezze ha attribuito un valore al mq di €80,00. Nella stessa Delibera vengono indicati alcuni coefficienti di riduzione e, nello specifico, nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata di Iniziativa Pubblica, viene indicato un indice di riduzione pari allo 0,5, in virtù del quale, il valore attribuito alla zona omogenea "C" per mq, diventa €40,00. Non si è tenuto in considerazione il prezzo pagato al Comune di Sezze, dalla **** Omissis **** poi diventata **** Omissis ****, di €350.000,00 per 3.897 mq per 6 lotti edificabili (circa €90,00 per mq) all'atto della Convenzione del 04.07.2006, poiché, dalle indagini di mercato svolte, e in virtù della succitata delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013, tale valore al mq non risulta più aggiornato all'attuale andamento del mercato immobiliare della città di Sezze.

Si propende a ritenere, quindi, che il valore dei terreni edificabili, oggetto di pignoramento, sia quello stabilito dal Comune di Sezze nella summenzionata delibera di C.C. n.77 del 07.06.2013, pari a €40,00 per mq, che, rivalutato all'anno 2023 mese di settembre, è di €47,72 per mq. Tenendo conto delle oscillazioni fisiologiche a cui è soggetto il mercato immobiliare e al calo delle compravendite di immobili, registrato nel 2023 dai maggiori siti specializzati online, si ritiene ragionevole applicare un -5% al valore stimato per mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di giudizio, si può senz'altro assegnare al Lotto 2 un valore per mq pari a €45,00 per un totale di €28.305,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
Percorrendo Via Gaetano Donizetti si identifica alla vista il bene, consistente in un terreno, posizionato sulla parte superiore di una scarpata, confinante con un muro di contenimento che delimita una strada Comunale di cui non è identificato il nome. Il bene è censito al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537 di mq 34



Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 537, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.530,00

Il valore commerciale del terreno edificabile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento. La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €35,00 per mq.

Si rileva però che, dalla documentazione reperita, il Comune di Sezze, con delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013 "Determinazione valore unitario aree edificabili e valore imponibile ai fini IMU" ha stabilito il valore (€/mq) alle aree edificabili per zone omogenee del PRG. Alla zona omogenea "C", dove è situata la particella oggetto di pignoramento, il Comune di Sezze ha attribuito un valore al mq di €80,00. Nella stessa Delibera vengono indicati alcuni coefficienti di riduzione e, nello specifico, nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata di Iniziativa Pubblica, viene indicato un indice di riduzione pari allo 0.5, in virtù del quale, il valore attribuito alla zona omogenea "C" per mq, diventa €40,00. Non si è tenuto in considerazione il prezzo pagato al Comune di Sezze, dalla **** Omissis **** poi diventata **** Omissis ****, di €350.000,00 per 3.897 mq per 6 lotti edificabili (circa €90,00 per mq) all'atto della Convenzione del 04.07.2006, poiché, dalle indagini di mercato svolte, e in virtù della succitata delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013, tale valore al mq non risulta più aggiornato all'attuale andamento del mercato immobiliare della città di Sezze.

Si propende a ritenere, quindi, che il valore dei terreni edificabili, oggetto di pignoramento, sia quello stabilito dal Comune di Sezze nella summenzionata delibera di C.C. n.77 del 07.06.2013, pari a €40,00 per mq, che, rivalutato all'anno 2023 mese di settembre, è di €47,72 per mq. Tenendo conto delle oscillazioni fisiologiche a cui è soggetto il mercato immobiliare e al calo delle compravendite di immobili, registrato nel 2023 dai maggiori siti specializzati online, si ritiene ragionevole applicare un - 5% al valore stimato per mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di giudizio, si può senz'altro assegnare al Bene un valore per mq pari a €45,00 per un totale di €1.530,00

• **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

Percorrendo Via Gaetano Donizetti si identifica alla vista il bene, consistente in un terreno, costituito in parte da una area pianeggiante e in parte da una scarpata che confina con un altro terreno (identificato al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 537) e con un muro di contenimento che delimita una strada Comunale di cui non è identificato il nome. Il bene è censito al Catasto Terreni Fg. 44, Part. 511 di mq 606

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 511, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 27.270,00

Il valore commerciale del terreno edificabile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento. La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €35,00 per mq.

Si rileva però che, dalla documentazione reperita, il Comune di Sezze, con delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013 "Determinazione valore unitario aree edificabili e valore imponibile ai fini IMU" ha stabilito il valore (€/mq) alle aree edificabili per zone omogenee del PRG. Alla zona omogenea "C", dove è situata la particella oggetto di pignoramento, il Comune di Sezze ha attribuito un valore al mq di €80,00. Nella stessa Delibera vengono indicati alcuni coefficienti di riduzione e, nello specifico, nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata di Iniziativa Pubblica, viene indicato un indice di riduzione pari allo 0.5, in virtù del quale, il valore attribuito alla zona omogenea "C" per mq, diventa €40,00. Non si è tenuto in considerazione il prezzo pagato al Comune di Sezze, dalla **** Omissis **** poi diventata **** Omissis ****, di €350.000,00 per 3.897 mq per 6 lotti edificabili (circa

€90,00 per mq) all'atto della Convenzione del 04.07.2006, poiché, dalle indagini di mercato svolte, e in virtù della succitata delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013, tale valore al mq non risulta più aggiornato all'attuale andamento del mercato immobiliare della città di Sezze.

Si propende a ritenere, quindi, che il valore dei terreni edificabili, oggetto di pignoramento, sia quello stabilito dal Comune di Sezze nella summenzionata delibera di C.C. n.77 del 07.06.2013, pari a €40,00 per mq, che, rivalutato all'anno 2023 mese di settembre, è di €47,72 per mq. Tenendo conto delle oscillazioni fisiologiche a cui è soggetto il mercato immobiliare e al calo delle compravendite di immobili, registrato nel 2023 dai maggiori siti specializzati online, si ritiene ragionevole applicare un - 5% al valore stimato per mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di giudizio, si può senz'altro assegnare al Bene un valore per mq pari a €45,00 per un totale di €27.270,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	34,00 mq	45,00 €/mq	€ 1.530,00	100,00%	€ 1.530,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	606,00 mq	45,00 €/mq	€ 27.270,00	100,00%	€ 27.270,00
Valore di stima:					€ 28.800,00

Valore di stima: € 28.800,00

Valore finale di stima: € 28.800,00

Il valore commerciale dei terreni edificabili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento. La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €35,00 per mq.

Si rileva però che, dalla documentazione reperita, il Comune di Sezze, con delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013 "Determinazione valore unitario aree edificabili e valore imponibile ai fini IMU" ha stabilito il valore (€/mq) alle aree edificabili per zone omogenee del PRG. Alla zona omogenea "C", dove sono situate le particelle oggetto di pignoramento, il Comune di Sezze ha attribuito un valore al mq di €80,00. Nella stessa Delibera vengono indicati alcuni coefficienti di riduzione e, nello specifico, nel caso di Piano di Lottizzazione Convenzionata di Iniziativa Pubblica, viene indicato un indice di riduzione pari allo 0,5, in virtù del quale, il valore attribuito alla zona omogenea "C" per mq, diventa €40,00. Non si è tenuto in considerazione il prezzo pagato al Comune di Sezze, dalla **** Omissis **** poi diventata **** Omissis ****, di €350.000,00 per 3.897 mq per 6 lotti edificabili (circa €90,00 per mq) all'atto della Convenzione del 04.07.2006, poiché, dalle indagini di mercato svolte, e in virtù della succitata delibera di Consiglio Comunale n.77 del 07.06.2013, tale valore al mq non risulta più aggiornato all'attuale andamento del mercato immobiliare della città di Sezze.

Si propende a ritenere, quindi, che il valore dei terreni edificabili, oggetto di pignoramento, sia quello stabilito dal Comune di Sezze nella summenzionata delibera di C.C. n.77 del 07.06.2013, pari a €40,00 per mq, che,

rivalutato all'anno 2023 mese di settembre, è di €47,72 per mq. Tenendo conto delle oscillazioni fisiologiche a cui è soggetto il mercato immobiliare e al calo delle compravendite di immobili, registrato nel 2023 dai maggiori siti specializzati online, si ritiene ragionevole applicare un -5% al valore stimato per mq. Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di giudizio, si può senz'altro assegnare al Lotto 3 un valore per mq pari a €45,00 per un totale di €28.800,00

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
 Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle e percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, è possibile osservare terreni, non direttamente accessibili. I terreni si estendono, in discesa, fino a valle per una distanza di circa 1km. Il bene è identificato catastalmente al Foglio 44 particella 628, di mq 137 è uno di questi terreni. Si osserva, alla vista, incolto e situato in una zona molto scoscesa, non accessibile e non recintato. E' praticamente in pendenza e inutilizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 628, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 342,50

Il valore commerciale del terreno uso agricolo è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e difficoltà di accesso al bene.

La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €3,50 per mq.

La consultazione dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di LATINA relativi alla Regione Agraria n.2 (di cui fa parte il Comune di Sezze) determina un valore pari a €1,09 per mq di terreno seminativo arborato. Tenendo conto che i Valori dell'Agenzia delle Entrate per il Lazio sono aggiornati all'anno 2006, il valore espresso, attualizzato all'anno 2023 è pari a € 1,51 per mq. Per la stima si è considerata la media tra il valore espresso dall'Agenzia delle Entrate e quello ricavato dall'analisi di mercato.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di giudizio, si può senz'altro assegnare al terreno un valore di €2,50 per mq per un totale di €342,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	137,00 mq	2,50 €/mq	€ 342,50	100,00%	€ 342,50
Valore di stima:					€ 342,50

Valore di stima: € 342,50

Valore finale di stima: € 342,50

Il valore commerciale del terreno uso agricolo è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, peculiarità della zona e difficoltà di accesso al bene.

La media calcolata tra i prezzi massimi espressi dalle Agenzie Immobiliari di zona consultate e i portali immobiliari online (immobiliare.it - caasa.it - idealista.it), ha determinato un valore del bene di €3,50 per mq.

La consultazione dei Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di LATINA relativi alla Regione Agraria n.2 (di cui fa parte il Comune di Sezze) determina un valore pari a €1,09 per mq di terreno seminativo arborato. Tenendo conto che i Valori dell'Agenzia delle Entrate per il Lazio sono aggiornati all'anno 2006, il valore espresso, attualizzato all'anno 2023 è pari a € 1,51 per mq. Per la stima si è considerata la media tra il valore espresso dall'Agenzia delle Entrate e quello ricavato dall'analisi di mercato.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con la massima serenità e obiettività di giudizio, si può senz'altro assegnare al Lotto un valore di €2,50 per mq per un totale di €342,50

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Quest'ultimo è costituito, lato nord/ovest del fabbricato, da una piccola scala in pietra, che lo costeggia, e diventa un breve percorso pedonale sul lato sud/ovest, che perimetra parzialmente l'edificato. E' identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.771 mq 168
Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 771, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il terreno inserito in questo lotto per la stima, è stato destinato dal Comune di Sezze a Viabilità e Verde nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sedia del Papa", per il quale vige l'obbligo assoluto di inedificabilità (Art.10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.E.E.P.). La destinazione a viabilità e verde pubblico configura un vincolo sostanzialmente espropriativo, dal quale discende l'obbligo di provvedere in capo all'amministrazione.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, è possibile osservare il terreno, non accessibile, situato, in parte, davanti alle edificazioni (lato sud/ovest), in una zona scoscesa. E' identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.772 mq 723

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 772, Qualità Seminativo arborato Il terreno inserito in questo lotto per la stima, è stato destinato dal Comune di Sezze a Viabilità e Verde nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sedia del Papa", per il quale vige l'obbligo assoluto di inedificabilità (Art.10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.E.E.P.). La destinazione a viabilità e verde pubblico configura un vincolo sostanzialmente espropriativo, dal quale discende l'obbligo di provvedere in capo all'amministrazione.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc
Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Quest'ultimo, è posto sul lato sud/est del fabbricato ed è costituito da un percorso pedonale che perimetra parzialmente l'edificato. E' identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.773 mq 157

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 773, Qualità Seminativo arborato Il terreno inserito in questo lotto per la stima, è stato destinato dal Comune di Sezze a Viabilità e Verde nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sedia del Papa", per il quale vige l'obbligo assoluto di inedificabilità (Art.10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.E.E.P.). La destinazione a viabilità e verde pubblico

configura un vincolo sostanzialmente espropriativo soggetto a decadenza, dal quale discende l'obbligo di provvedere in capo all'amministrazione.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, è possibile osservare il terreno, non accessibile, situato, in parte, davanti alle edificazioni (lato sud/est), in una zona scoscesa. identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.774 mq 405

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 774, Qualità Seminativo arboratoIl terreno inserito in questo lotto per la stima, è stato destinato dal Comune di Sezze a Viabilità e Verde nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sedia del Papa", per il quale vige l'obbligo assoluto di inedificabilità (Art.10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.E.E.P.). La destinazione a viabilità e verde pubblico configura un vincolo sostanzialmente espropriativo, dal quale discende l'obbligo di provvedere in capo all'amministrazione.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc

Procedendo per Via Gaetano Donizetti, si arriva a due blocchi di villette unifamiliari. Raggiungendo quelle poste più a valle si arriva al bene. Percorrendo in discesa una scala in pietra, che costeggia, a destra, le edificazioni, si osserva il terreno, non accessibile, situato, in parte, davanti alle edificazioni (lato sud/ovest), in una zona scoscesa, identificato catastalmente al Foglio 44 particella n.775 mq 36

Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 775, Qualità Seminativo arboratoIl terreno inserito in questo lotto per la stima, è stato destinato dal Comune di Sezze a Viabilità e Verde nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sedia del Papa", per il quale vige l'obbligo assoluto di inedificabilità (Art.10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.E.E.P.). La destinazione a viabilità e verde pubblico configura un vincolo sostanzialmente espropriativo, dal quale discende l'obbligo di provvedere in capo all'amministrazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	168,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Bene N° 7 - Terreno Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	723,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Bene N° 8 - Terreno Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	157,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Bene N° 9 - Terreno Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	405,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Bene N° 10 - Terreno Sezze (LT) - Via Sedia del Papa snc	36,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00



I terreni inseriti in questo lotto per la stima, sono stati tutti destinati dal Comune di Sezze a Viabilità e Verde nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sedia del Papa", per i quali vige l'obbligo assoluto di inedificabilità (Art.10 delle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.E.E.P.). La destinazione a viabilità e verde pubblico configura un vincolo sostanzialmente espropriativo, dal quale discende l'obbligo di provvedere in capo all'amministrazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La via che conduce alle particelle, oggetto di pignoramento, è denominata oggi Via Gaetano Donizetti

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.

Gaeta, li 25/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Avitabile Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica con allegate Norme Tecniche di Attuazione P.E.E.P. "Sedia del Papa" (Aggiornamento al 18/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Delibera C.C. n.77 Delibera C.C. n. 77 del 07.06.2013 e allegato A - criteri determinazione valore aree edificabili del 07.06.2013 - Determinazione Valore Unitario aree edificabili e valore imp. ai fini IMU (Aggiornamento al 07/06/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVENZIONE cessione di aree in proprietà (Aggiornamento al 04/07/2006)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico Foglio 44 Part. 778





- ✓ N° 2 Estratti di mappa - estratto di mappa + estratto di mappa con individuazione aree oggetto di pignoramento
- ✓ N° 2 Google maps - Immagine google earth della zona + Immagine google earth particolare con descrizioni beni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione Tecnica opere di urbanizzazione + Stralcio progetto- opere di Urbanizzazione Tav-2
- ✓ Tavola del progetto - Stralcio Tav. 4 Planimetria Lotti edificabili piano di Zona
- ✓ Altri allegati - Valori agricoli medi provincia di Latina
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica per Immobile Foglio 44 part 778 sub 8
- ✓ Tavola del progetto - Stralcio Limiti lottizzazione e individuazione Lotti progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Versione per la privacy

