

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taddia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	14
Confini.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	15
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	17
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	18
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	19

Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	20
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	20
Patti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	21
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	22
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	24
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	25
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	26
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	28



Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	30
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	32
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	32
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	34
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	37
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	37
Lotto 2	38
Descrizione	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	41
Titolarità	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	42
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	42

Confini.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	43
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	43
Consistenza.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	46
Dati Catastali	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	48
Precisazioni.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	49
Patti.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Stato conservativo	50



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Parti Comuni.....	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	51
Servitù, censo, livello, usi civici	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	52
Stato di occupazione	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	55
Provenienze Ventennali	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	57
Formalità pregiudizievoli	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	58



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	59
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	60
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	61
Normativa urbanistica	62
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	62
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	62
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	63
Regolarità edilizia	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	63
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	64
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	65
Stima / Formazione lotti.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	71
Riepilogo bando d'asta.....	75
Lotto 1	75
Lotto 2	77
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	80
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 356.518,00	80
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 153.436,00	82
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	84
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-prim.....	84
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-prim.....	84
Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra.....	85
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	86
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526	86





All'udienza del 24/01/2025, il sottoscritto Arch. Taddia Alessandro, con studio in Via dei Lucani, 18 - 04100 - Latina (LT), email alessandro.taddia@gmail.com, PEC alessandro.taddia@archiworldpec.it, Tel. 0773 258571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-primo
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-primo
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria.

Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.).

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq.

L'accesso all'appartamento, oggetto di pignoramento avviene dall'area cortilizia ed è così composto: piano terra: ingresso/vano scala, camera pluriuso, camera letto, bagno ; piano primo: vano scala, disimpegno, n.3 camere letto, wc, box doccia (all.2 - foto n.4-5 e da n.10 a 20), La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.114,35 circa e mq. 5,83 circa di un balcone.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 2,90. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria.

Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.).

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno

esteso di circa 5.060 mq.

L'accesso avviene dall'area cortilizia ed è così composta: piano terra: ingresso/vano scala (all.2 - foto 22 e rilievo all.6); piano primo: vano scala, disimpegno, cucina-pranzo, letto, bagno, wc, ripostiglio (all.2 - foto nn.23-24-25-26-27 e rilievo all.6)

piano terra: cucina-pranzo; letto, antibagno e bagno (all.2 - foto nn.31-32-33-34 e rilievo all.6)

piano terra: sono presenti n.3 locali adibiti a magazzino (all.2 - foto nn.37-38-39-40-41) con n.2 tettoie retrostanti (all. n.2 foto nn.43-44 e rilievo all.6);

La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.170,18 circa, n.2 tettoie di complessivi mq.35,00 e mq.5,83 di un balcone (All.6).

L'altezza interna dell'appartamento al piano terra e primo è pari a ml. 2,90, Lo stato conservativo di manutenzione è mediamente scarso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria.

Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.).

il compendio oggetto della presente stima comprende i seguenti beni immobili:

-- n.1 tettoia di circa mq.107,00 con struttura verticali in ferro, copertura a falde, capriata in ferro con manto di copertura del tipo onduline in eternit, chiusure laterali in onduline in lamiera, in parte a soppalco, h min. mt.3,65 e h max mt.4,90- vedi foto nn.45-46-47;

-- n.1 fienile di circa mq.125,00 con struttura in pilastri di mattoni pieni, copertura a due falde, capriata in legno con travicelli e correnti in legno, aperto su tutti i lati (all.n.2 foto nn.47-48-49-50) copertura con tegole in cotto, sono altresì presenti n.2 container amovibili, altezza all'imposta della copertura mt. 3,55, al colmo mt.5,00;

-- n.1 deposito/ufficio di circa mq.34,00 con struttura portante in mattoni forati e tufo, copertura a falde con manto tegole, altezza min. mt.2,30, altezza al colmo 3,30 (all.n.2 foto nn.51-52);

-- n.1 magazzino di circa mq.158,00, (all. n.2 foto nn.54-55-56) struttura con elementi verticali in ferro, capriata in ferro, manto di copertura in onduline in eternit, chiusure laterali in lamiera, h min mt.3.95 e h max mt.5,50;

-- n.1 magazzino (all. n.2 foto nn.57-58-59) di circa mq.140,00 con elementi verticali in cls armato, tetto con travi e correnti in legno, manto di copertura e chiusure laterali in lamiera, altezza mini mt.2,30 e altezza max mt.3,50;

-- n.1 pollaio/forno di circa mq. 44,00, (all.n.2 foto nn.60-61-62) struttura mista con muratura in tufo e pilastro in cls armato, tetto a due falde, con travi e correnti in legno, manto di tegole, attualmente in precarie condizioni di manutenzione, ad oggi non utilizzato, altezza min mt.3,75 e altezza max mt.5,60;

-- risulta presente un impianto serricolo di circa 660 mq.(all. n.2 foto n.3)

Tali fabbricati sono a servizio dell'attività agricola ed insistono su un'area scoperta di mq.5.060 (all. 2 - foto n.4-7-8).

All'atto del sopralluogo tutti i fabbricati si presentavano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupati da materiali per l'agricoltura.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

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)

Si precisa che il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis ****, avvenuto il 26/12/2010 (vedi all.13).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il **** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis ****, avvenuto il 26/12/2010 (vedi all.13)

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis ****, avvenuto il 26/12/2010, vedi all.13.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra-primo di un fabbricato di maggiore consistenza e confina con appartamento sub 2 e area cortilizia comune ai sub 1-2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra-primo di un fabbricato di maggiore consistenza e confina con appartamento sub 1 e area cortilizia comune ai sub 1-2.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Il compendio confina nel suo insieme con Strada Pratina, con terreno mappale 134, terreno mappale 152, terreno mappale 133, terreno mappale 129, salvo altri. Sull'area è presente il fabbricato ad uso residenziale oggetto della presente stima e indicato come bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,60 mq	73,15 mq	1	73,15 mq	2,90 m	terra
Abitazione	52,03 mq	73,15 mq	1	73,15 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	5,83 mq	5,83 mq	0,25	1,46 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				147,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,73 mq	140,40 mq	1	140,40 mq	2,90 m	terra
Magazzino	35,31 mq	38,95 mq	0,60	23,37 mq	4,12 m	terra
Abitazione	53,00 mq	64,83 mq	1	64,83 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	5,83 mq	5,83 mq	0,25	1,46 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				230,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	107,00 mq	107,00 mq	0,6	64,20 mq	4,27 m	terra
fenile	125,00 mq	125,00 mq	0,6	75,00 mq	4,27 m	terra
deposito	34,00 mq	37,00 mq	0,6	22,20 mq	3,80 m	terra
Magazzino	158,00 mq	158,00 mq	0,6	94,80 mq	4,72 m	terra
Magazzino	140,00 mq	140,00 mq	0,6	84,00 mq	2,90 m	terra
Fabbricato agricolo	44,00 mq	46,00 mq	0,6	27,60 mq	3,32 m	terra
Totale superficie convenzionale:				367,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				367,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1991 al 08/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2
Dal 08/10/1991 al 25/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2
Dal 25/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 0,76 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 01/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 156 mq Rendita € 340,86 Piano T-1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati sopra riportati sono stati ricavati dalle visura storica catastale (all.8)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1991 al 08/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2
Dal 08/10/1991 al 25/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2
Dal 25/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1,29 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 943,82 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 592,63 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 01/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 238 mq Rendita € 592,63 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I dati sopra riportati sono stati ricavati dalle visura storica catastale (all.8)

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1991 al 11/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 90 Qualità FU D ACCERT

		Superficie (ha are ca) 00.71.60
Dal 11/09/1992 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 90 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.50.60

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	91	1	2	A2	1	6 vani	156 mq	340,86 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 (all. 14), si è potuto rilevare che dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina (all. 4) non sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e le relativa planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- 1 - piano primo: creazione di un box doccia di mq.1,00 (all. 6);
- 2 - piano primo: in planimetria catastale viene rappresentato un balcone che allo stato dei luoghi non risulta realizzato (vedi foto n.6 e allegati n.3-6).

Si precisa che:

- piano terra: in planimetria catastale è indicata cucina mentre nella realtà e' utilizzata come camera letto;
- piano primo: in planimetro catastale è indicato un bagno. Mentre attualmente e' usata come camera letto.

Esiste corrispondenza tra i dati presenti nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	91	2	2	A2	2	8,5 vani	238 mq	592,63 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato si sono riscontrato delle difformità tra la planimetrie catastale e lo stato attuale dei luoghi, che di seguito si elencano:

Piano terra:

- Modifiche interne al salone mediante realizzazione di n.3 locali;
- Chiusura di n. 2 porte interne di collegamento tra cucina e locali attigui;
- Cambio destinazione d'uso da salone a magazzino;
- trasformazione di magazzino in n.2 tettoie.

Piano primo:

- creazione di ripostiglio.

Per la difformità al piano primo occorre presentare istanza DOCFA di variazione planimetrica, e apposita istanza CILA a sanatoria presso S.U.E. del Comune di Latina.

Per le difformità al piano terra occorre effettuare i lavori di ripristino.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	90				Fabbricato Rurale		00.50.60 mq			

Corrispondenza catastale

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

Si rappresenta che dell'estratto di mappa (vedi all.3 estratto di mappa ante-aggiornamento) si è riscontrato la mancanza in mappa della particella n.134, pur essendo censita al catasto terreni, come da visura (all.8) ed il conseguente mancato aggiornamento grafico della particella 90 in mappa WEGIS.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare richiesta di aggiornamento mappa WEGIS, tramite apposita procedura di

inserimento del tipo di frazionamento dell'11/09/1992 pratica n.12838 in atti dal 03/04/2003.
In data 26/03/2025 Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Latina con prot. NSD:ENTRATE.AGEDP-LT.REGISTROUFFICIALE.42719.24/03/2025 inviava esito favorevole, vedi all.17, all'aggiornamento dell'estratto di mappa relativo agli immobili distinti al foglio 40 particella 90-134.
Come si evidenzia nell'allegato n.3, nell'estratto di mappa aggiornato compare la particella n.134.

Il compendio ad oggi risulta censito al catasto terreni al foglio 40 mappale 90 come fabbricati rurali.
In fase di trasferimento del bene, devono essere volturati dal catasto terreni al catasto fabbricati, in quanto non censiti al C.E.U.
Si ritiene opportuno precisare che prima dell'emissione di trasferimento e nello more delle variazioni catastali da effettuare, spetta l'obbligo, ai sensi dell'art 13, comma 14-ter, del DL 201/2011, per i fabbricati rurali iscritti al Catasto Terreni di essere dichiarati al Catasto Edilizio Urbano (il termine ultimo era entro il 30 novembre 2012, pena l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dalla normativa). I fabbricati rurali strumentali al servizio dell'attività agricola dovevano quindi essere accatastati all'Agenzia delle Entrate Catasto fabbricati.
Pertanto si dovrà presentare apposita istanza di voltura presso Agenzia delle Entrate-Catasto fabbricati.
Sulla particella insiste un impianto serricolo realizzato con D.I.A. del 27/07/2004.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..
Esiste congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..
Esiste congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Si ritiene opportuno precisare che il lotto di terreno di mq.5.060 comprendente i sovrastanti manufatti rurali ancora censiti al catasto terreni di Latina.
Da accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate i fabbricati sono iscritti al catasto terreni con i requisiti di ruralità.
Sul lotto è presente anche il fabbricato per civile abitazione a servizio dell'attività agricola, stimato come bene n.1.
Esiste congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di

pignoramento

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

durante il sopralluogo si è accertato la presenza di un " contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto", con il quale il debitore sig. **** Omissis **** concede in affitto al figlio **** Omissis ****, la porzione di fabbricato adibita ad abitazione ed a servizio del fondo rurale censita all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub **** Omissis ****. Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Latina il 25/07/2023 ufficio TJK serie 3T n.6311 codice id. **** Omissis ****.

Si rileva che il terreno censito al catasto terreni al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** con il fabbricato ad uso residenziale, distinto al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** (non graffata al terreno) è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico coltivatore diretto con il quale il sig. **** Omissis **** (esecutato) concede in affitto al sig. **** Omissis **** (figlio) il terreno sopra indicato con la porzione di abitazione e terreni distinti al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis ****.

La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 01/07/2023 e sino al 30/03/2038 per un canone di affitto di € 4.800,00/anno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti patti in riferimento al bene oggetto di perizia.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Si rileva che il compendio censito al catasto terreni al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico coltivatore diretto con il quale il sig. **** Omissis **** (esecutato) concede in affitto al sig. **** Omissis **** (figlio) il terreno sopra indicato con la porzione di abitazione di cui al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub **** Omissis ****.

La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 01/07/2023 e sino al 30/03/2038 per un canone di affitto di € 4.800,00/anno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

La porzione di fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte, risulta in scarse condizioni di manutenzione. L'appartamento all'interno risulta in scarse condizioni di manutenzioni sia delle finiture interne ed esterne e degli impianti (all. n.2 foto n.11).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

La porzione di fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte, risulta in buone condizioni di manutenzione l'unità immobiliare ubicata al piano primo del sub.2 (all.2 foto nn.25-26-27-30) mentre il fabbricato nella sua interezza si presenta in scarse condizioni di manutenzione (all.2 foto n.5-6-7-8). L'appartamento al piano terra all'interno risulta in scarse condizioni di manutenzioni sia delle finiture interne ed esterne e degli impianti.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

I manufatti sono tutti caratterizzati da scarse condizioni di manutenzione, ed in particolare il pollaio/forno si presenta condizioni vetuste ed è attualmente in disuso. Analoga la situazione del magazzino di mq.140,00 con alcune lastre di lamiera della copertura divelte.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da due unità immobiliari (all.4). Le parti comuni consistono nella copertura, nelle facciate dell'intero fabbricato, ed il muro in aderenza tra le due abitazioni. Altre parti utilizzate in comune sono l'area cortilizia di circa 5.060,00 mq su cui ricadono dei manufatti a servizio dell'attività agricola. L'accesso all'area cortilizia avviene da un unico ingresso carrabile e pedonale e che si immette su Via Pratina

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da due unità immobiliari (all.4). Le parti comuni consistono nella copertura, nelle facciate dell'intero fabbricato, ed il muro in aderenza tra le due abitazioni. Altre parti utilizzate in comune sono l'area cortilizia di circa 5.060,00 mq su cui ricadono dei manufatti a servizio dell'attività agricola. L'accesso all'area cortilizia avviene da un unico ingresso carrabile e pedonale e che si immette su Via Pratina.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Le parti comuni dei fabbricati rurali e' l'area cortilizia, catastalmente graffiata, su cui ricadono tutti i manufatti rurali. I manufatti presenti costituiscono un unico bene comune con il terreno e assumono unica rendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'unità immobiliare pignorata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'unità immobiliare pignorato.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, è stata indicata una servitù di passaggio a favore della particella n.90, successivamente in parte frazionata che ha generato la particella n.133, su cui grava a favore il passaggio per accedere ai terreni distinti alle particelle 86-87. In tale atto è stata costituita servitù a favori della particella 90 di derivazione di acqua di un pozzo collocato su altra particella, ad uso irrigazione. La servitù comprende l'accesso al pozzo per l'irrigazione e la riparazione, posa dei tubi, fissi o mobili, per l'impianto di irrigazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Il fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte si presenta in scarso stato di manutenzione.

Fondazioni: fondazioni del tipo continuo in muratura;

Esposizione: l'appartamento in oggetto ha esposizione longitudinale con asse nord-sud, le due facciate principale e retrospetto sono esposte a est e ovest, mentre una facciata laterale è esposta a nord, la restante parete è in aderenza ad altra unità immobiliare.

Altezza interna utile: h. 2,90 ml.;

Strutture verticali: la struttura verticale dell'edificio è in muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto riportato a falde con sovrastante manto di tegole;

Pareti esterne: tamponatura in blocchi di tufo, finitura con intonaco con tinteggiatura per le facciate;

Pareti interne: mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura semi-lavabile;

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica in tutti gli ambienti, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica nel bagno;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Infissi esterni: alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e persiane in metallo;

scala interna: rivestimenti pedata e sottogradino in lastre di travertino;

L'impiantistica riscontrata all'interno dell'appartamento risale in parte a rifacimenti degli anni 80 e alcuni più recenti, anche se non dotati di dichiarazioni di conformità.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in parte a canalina esterna e in parte in fil tubo;

Impianto idrico: è servito da pozzo artesiano;

Impianto termico: è con caldaia autonoma a gas con termosifoni in alluminio preverniciato;

altri impianti: scariche delle acque reflue confluiscono in fossa Imhoff;

Terreno: la corte, interamente recintata, insistono alcuni manufatti a servizio dell'azienda agricola.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Il fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte si presenta in scarso stato di manutenzione.

Fondazioni: fondazioni del tipo continuo in muratura;

Esposizione: l'appartamento in oggetto ha esposizione prevalente con asse nord-sud, le due facciate laterali sono esposte a est e ovest, mentre la facciata laterale è esposta a sud, la restante è adiacente ad altra unità immobiliare.

Altezza interna utile: h. 2,90 ml.;

Strutture verticali: la struttura verticale dell'edificio è in muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: copertura inclinata con tetto riportato e sovrastante manto di tegole;

Pareti esterne: tamponatura in blocchi di tufo, finitura con intonaco con tinteggiatura per le facciate;

Pareti interne: mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura semi-lavabile;

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica in tutti gli ambienti, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica nel bagno;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Infissi esterni: alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e tapparelle;

scala interna: rivestimenti pedata e sottogradino in lastre di travertino,

L'impiantistica riscontrata all'interno dell'appartamento risale in parte a rifacimenti degli anni 80 e alcuni più recenti, anche se non dotati di dichiarazioni di conformità.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in parte a canalina esterna e in parte in fil tubo;

Impianto idrico: è servito da pozzo artesiano;

Impianto termico: è con caldaia autonoma a gas con termosifoni in alluminio preverniciato;

altri impianti: scariche delle acque reflue confluiscono in fossa Imhoff;

Terreno: la corte, interamente recintata, insistono alcuni manufatti a servizio dell'azienda agricola.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

I fabbricati pignorati si presentano in scarso stato di manutenzione ed in particolare il pollaio/forno in condizioni assai decendenti..

-- n.1 tettoia di circa mq.107,00 con struttura verticali in ferro, copertura a falde, capriata in ferro con manto di copertura del tipo onduline in eternit, chiusure laterali in onduline in lamiera, in parte a soppalco, h min. mt.3,65 e h max mt.4,90;

-- n.1 fienile di circa mq.125,00 con struttura in pilastri in mattoni pieni, copertura a due falde, capriata in legno con travicelli e correnti in legno, aperto su tutti i lati, manto di tegole in cotto, sono altresì presenti n. 2 container amovibili, altezza all'imposta della copertura mt. 3,55, al colmo mt.5,00;

-- n.1 deposito di circa mq.34,00 con struttura portante in mattoni forati e tufo, copertura a falde con manto tegole, altezza min. mt.2,30, altezza al colmo 3,30, pareti esterne: tamponatura in laterizio e finitura con intonaco.

-- n.1 magazzino di circa mq.158,00, struttura con elementi verticali in ferro, capriata in ferro, manto di copertura in onduline in eternit, chiusure laterali in lamiera, h min mt.3.95 e h max mt.5,50;

-- n.1 magazzino di circa mq.140,00 struttura con elementi verticali in cls armato, tetto con travi e correnti in legno, manto di copertura e chiusure laterali in lamiera, altezza mini mt.2,30 e altezza max mt.3,50, è presente impianto elettrico e di illuminazione;

-- n.1 pollaio/forno di circa mq. 44,00, struttura mista con muratura in tufo e pilastro in cls armato, tetto a due falde, con travi e correnti in legno, manto di tegole, attualmente in precarie condizioni di manutenzione, ad oggi non utilizzato, altezza min mt.3,75 e altezza max mt.5,60.

Fondazioni: fondazioni del tipo continuo in c.a.;

Esposizione: l'appartamento in oggetto ha esposizione prevalente a nord-est per due facciate, mentre le restanti, una è adiacente ad altra unità immobiliare e una dà sul vano scala condominiale;

Altezza interna utile: h. 2,80 ml.;

Strutture verticali: la struttura verticale dell'edificio è in cemento armato;

Solai: latero-cemento;

Copertura: copertura a terrazza in latero-cemento;

Pareti esterne: tamponatura in laterizio e finitura con intonaco con tinteggiatura semi-lavabile per gli interni ed in cortina per il lato esterno;

Pareti interne: mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura semi-lavabile;

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato in tutti gli ambienti, pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica nel bagno;

Infissi interni: porte in legno tamburato;

Infissi esterni: alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e tapparelle (di recente installazione);

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è del tipo sfilabile a norma di legge - l'impianto idrico è servito dall'acquedotto comunale - l'impianto termico è con caldaia autonoma a gas con termosifoni in ghisa - gli scariche delle acque reflue, sono allacciati alla rete fognaria comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare risulta occupata da persone estranee alla procedura e senza titolo, sono presenti arredi e suppellettili.

Per l'immobile in esame è stata stipulata una scrittura privata per "contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto", con il quale il debitore sig.**** Omissis **** concede in affitto al figlio sig.**** Omissis **** i seguenti immobili:

---- porzione di fabbricato adibita ad abitazione ed a servizio del fondo rurale censita all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 91 sub 1. Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Latina il 25/07/2023 ufficio TJK serie 3T n.6311 codice id.**** Omissis ****.

---- fabbricati rurali con area cortilizia di cui al catasto terreni foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto;

---- i terreni distinti al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis ****.

La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 01/07/2023 e sino al 30/03/2038 per un canone di affitto di € 4.800,00/anno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Da sopralluogo effettuato il 25/03/2025 (all.14) l'unità immobiliare al piano terra risulta occupata dal debitore sig. **** Omissis ****, mentre il piano primo risulta occupato con arredi e cose riferiti al figlio **** Omissis ****,

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2038
- Scadenza disdetta: 30/06/2037

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Per l'immobile in esame è stata stipulata una scrittura privata per "contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto", con il quale il debitore sig. **** Omissis **** concede in affitto al figlio sig. **** Omissis ****, la porzione di fabbricato adibita ad abitazione ed a servizio del fondo rurale censita all'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** are **** Omissis **** censito come "fabbricato rurale". Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Latina il 25/07/2023 ufficio **** Omissis **** serie 3T n.6311 codice id. **** Omissis ****.

Si rileva che l'area cortilizia di cui al catasto terreni foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico coltivatore diretto con il quale il sig. **** Omissis **** (esecutato) concede in affitto al sig. **** Omissis **** (figlio) unitamente all'unità immobiliare al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub **** Omissis **** (non graffiata al terreno), ed i terreni distinti al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis ****.

La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 01/07/2023 e sino al 30/03/2038 per un canone di affitto di € 4.800,00/anno, da cui si calcola una locazione mensile di $4.800,00/12 = € 400,00/\text{mensile}$.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 08/10/1991 al 25/11/1991	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFONSI	08/10/1991	36074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	UR Latina	28/10/1991	5299	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1991 al 25/11/1991	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	08/10/1991	36074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	28/10/1991	5299	
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all.9).

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all.9).

Trascrizione pignoramento sarà cancellata a spese e cura della procedura

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 03/03/2023

Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607

Quota: 1/1

Importo: € 23.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.915,56

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 8.884,44

Percentuale interessi: 10,00 %

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 09/09/2022

N° repertorio: 1748

N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 29/02/2024

Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all.9).

Trascrizione pignoramento sarà cancellata a spese e cura della procedura.

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

L'unità immobiliare in esame ricade nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, ed è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, a sua volta a servizio di lotti di terreno facenti parete di un'azienda agricola, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale".

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976);
- zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002;
- L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003.

Si rileva che il fabbricato di cui l'appartamento in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

L'unità immobiliare in esame ricade nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, ed è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, a sua volta a servizio di lotti di terreno facenti parete di un'azienda agricola, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale".

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976);
- zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002;
- L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003.

Si rileva che il fabbricato di cui l'appartamento in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973" (all.12)

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Il compendio in esame ricade nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, ed è costituito da un'area di mq. 5.060 ricadente in zona con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". Sull'area insistono i fabbricati

in precedenza descritti ed a servizio di lotti di terreno conduzione agricola, facenti parete di un'azienda agricola,

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976);

- zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002;

- L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003.

Si rileva che il fabbricato di cui l'appartamento in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973", vedi all.12.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

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

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

Il complesso immobiliare di cui ne fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade in una lotto di terreno su cui insistono alcuni fabbricati rurali a servizio dell'attività agricola il cui conduttore è il figlio dell'esecutato.

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Latina non risulta presente alcun titolo edilizio riferito al fabbricato.

Al fine di accertare l'esatta datazione della realizzazione degli immobili il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a chiedere un'aerofotogrammetria all'Istituto Geografico Militare dell'Esercito.

Dall'I.G.M. è stata prodotta l'aerofotogrammetria, della zona oggetto di perizia, relativa all'anno 1954 scattata con volo del 13/09/1954 F 158 STR 84 FOTOGRAMMA 896 (all.5).

Da tale foto si evince la presenza di un fabbricato corrispondente all'attuale fabbricato ad uso residenziale e di n.4 manufatti.

Si riferisce altresì, che da atto a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc.8748 (all.7) all'art.1 sono descritti i fabbricati presenti nell'area cortilizia e precisamente: "b) due abitazioni di tipo rurale c) costruzioni rurali costituite da due fienili, quattro rustici agricoli.." e all'art 3 viene riportato che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 01.09.1967.

Pertanto si ritiene di stabilire che gli altri n.2 rustici agricoli per le caratteristiche tipologiche e costruttive, siano stati edificati tra il 1954 e il 1967.

Per quanto sopra riportato si può ritenere, che in riferimento ai manufatti oggetto di stima e riscontrati in sede di sopralluogo, per la loro ubicazione planimetrica, dimensioni, conformazione planimetria e caratteristiche costruttive di uso dei materiali e realizzative si possono ricondurre, facendo debito confronto con le foto aeree (all.5), al compendio oggetto della presente perizia e siano stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è sprovvisto di abitabilità/agibilità.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame di accertamenti presso S.U.E. Comune di Latina non è presente nessun titolo edilizio e nessun elaborato grafico progettuale riferito al fabbricato in esame. Le uniche rappresentazioni grafiche dell'abitazione sono presenti presso l'Agenzia delle Entrate-catasto fabbricati costituite dalle planimetrie catastali censite nel 1991 prot.2527 del 15/07/1991.

Tuttavia prendendo come riferimento le uniche planimetrie in atti presso pubblici uffici sono le planimetrie catastali si ritiene, di indicare che esiste non esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- 1- piano terra: in planimetria catastale e' indicata cucina mentre nella realtà e' utilizzata come camera letto;
- 2- piano primo: creazione di vano doccia di circa mq.1;
- 3- piano primo: in planimetria catastale è rappresentato un balcone che allo stato dei luoghi non stato realizzato.
- 4- piano primo: in planimetro catastale e' indicato un bagno. Mentre attualmente e' usata come camera letto

Si allega la produzione del certificazione energetica APE (all.15).

Relativamente agli impianti non hanno nessuna certificazione ed in particolare per l'impianto elettrico, si dovrà far effettuare una verifica da tecnico-elettricista al fine di computare i lavori necessari alla messa a norma.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

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

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

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

Il complesso immobiliare di cui ne fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade in un'area cortilizia su cui insistono alcuni fabbricati rurali a servizio dell'attività agricola il cui conduttore è il figlio dell'esecutato.

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Latina non risulta alcun titolo edilizio riferito al fabbricato. Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a chiedere un'aerofotogrammetria all'Istituto Geografico Militare dell'Esercito, al fine di accertare l'esatta datazione della realizzazione degli immobili.

Dall'I.G.M. è stata prodotta l'aerofotogrammetria, della zona oggetto di perizia, relativa all'anno 1954 scattata con volo del 13/09/1954 F 158 STR 84 FOTOGRAMMA 896 (all.5).

Da tale foto si evince la presenza di volumi corrispondenti all'attuale fabbricato ad uso residenziale e di n.4 manufatti.

Si riferisce altresì, che da atto a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc.8748, all'art.1 sono descritti i fabbricati presenti nell'area cortilizia (all.7) e precisamente: "b) due abitazioni di tipo rurale c) costruzioni rurali costituite da due fienili, quattro rustici agricoli.." e all'art 3 viene riportato che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 01.09.1967.

Pertanto si ritiene che gli altri n.2 rustici agricoli per le caratteristiche tipologiche e costruttive, siano stati edificati tra il 1954 e il 1967.

Per quanto sopra riportato si può ritenere che in riferimento ai manufatti in oggetto per la loro ubicazione planimetrica, dimensioni, conformazione planimetria e caratteristiche costruttive di uso dei materiali e realizzative si possono ricondurre al compendio oggetto della presente perizia e siano stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è sprovvisto di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame di accertamenti presso S.U.E. Comune di Latina non è presente nessun titolo edilizio e nessun elaborato grafico progettuale riferito al fabbricato in esame. Le uniche rappresentazioni grafiche dell'abitazione sono presenti presso l'Agenzia delle Entrate-catasto fabbricati dalle planimetrie catastali con costituzione del 15/07/1991 prot. 2527.1/1991 (all.4 e all.8).

Tuttavia prendendo come riferimento le uniche planimetrie in atti presso pubblici uffici sono le planimetrie catastali si ritiene, di indicare che esiste non esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

1 realizzazione di tramezzature per creazione di ripostiglio di circa mq.1 al piano primo;

2 in planimetria catastale è rappresentato un balcone che allo stato dei luoghi non stato realizzato..

Relativamente agli impianti non hanno nessuna certificazione ed in particolare per l'impianto elettrico, si dovrà far effettuare una verifica da tecnico-elettricista al fine di computare i lavori necessari alla messa a norma.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIAPRATINA N.526, PIANO TERRA

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

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

Il complesso fabbricati ricadono in una lotto di terreno e sono a servizio dell'attività agricola il cui conduttore è il figlio dell'esecutato.

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Latina non risulta alcun titolo edilizio riferito ai fabbricati di cui sopra. Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a chiedere un'aerofotogrammetria all'Istituto Geografico Militare dell'Esercito, al fine di accertare l'esatta datazione della realizzazione degli immobili.

Dall'I.G.M. è stata prodotta l'aerofotogrammetria, della zona oggetto di perizia, relativa all'anno 1954 scattata con volo del 13/09/1954 F 158 STR 84 FOTOGRAMMA 896 (all.5).

Da tale foto si evince la presenza di un fabbricato e di n.4 manufatti.

Si riferisce altresì, che nell'atto, a rogito Notaio Alfonsi del**** Omissis **** rep.**** Omissis **** racc.**** Omissis ****, all'art.1 sono descritti i fabbricati presenti nell'area cortilizia e precisamente: "b) due abitazioni di tipo rurale c) costruzioni rurali costituite da due fienili, quattro rustici agricoli.." e all'art 3 viene riportato che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 01.09.1967.

Pertanto si può ritenere che gli altri n.2 rustici agricoli per le caratteristiche tipologiche e costruttive, siano stati edificati tra il 1954 e il 1967.

Per quanto sopra riportato, si può affermare che in riferimento ai manufatti in oggetto, per la loro ubicazione planimetrica, dimensioni, conformazione planimetria e caratteristiche costruttive di uso dei materiali e realizzative si possono ricondurre al compendio oggetto della presente perizia e siano stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è sprovvisto di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame di accertamenti presso S.U.E. Comune di Latina non è presente nessun titolo edilizio e nessun elaborato grafico progettuale riferito ai fabbricati rurali in esame. Da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-catasto non vi sono agli atti le planimetrie catastali.

Relativamente agli impianti presenti nel magazzino e nel deposito gli impianti elettrici presenti non hanno nessuna dichiarazione di conformità, pertanto si dovrà far effettuare una verifica da tecnico-elettricista al fine di computare i lavori necessari alla messa a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria, alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria.

Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.).

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.1.540,00 facente parte di un'azienda agricola, presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. E' presente un impianto serricolo.

L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria.

Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.).

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.560,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. (all.2 foto nn.73-74)

L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, sempre di proprietà dell'esecutato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.4.444,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma trapezoidale irregolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. Ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato, proseguendo per una servitù carrabile di mt. 4,00 costituita a favore e carico della p.lla 87.E' presente un impianto serricolo vedi all.2 foto nn.65-66-67-71-72.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.16.416 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma di trapezio rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ec. L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, e percorrendo una servitù carrabile lungo i confini tra la particella in oggetto e la confinante particella 112 di altra proprietà. E' presente un impianto serricolo, vedi all.n.2 foto nn.63-64.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis **** avvenuto il 26/12/2010, vedi all. n.13.

Il terreno risulta acquistato dall'esecutato come bene personale, in quanto sebbene all'epoca della stipula era coniugato in comunione legale, ma come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonsi (all. 7) all'art.9 il sig. **** Omissis **** dichiarava che "i beni acquistati erano destinati all'attività agricola, per cui

L'acquisto non entrava in comunione legale dei beni ai sensi art.178 c.c."

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il **** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis **** avvenuto il 26/12/2010 (vedi all.13).

Il terreno risulta acquistato dall'esecutato come bene personale, in quanto sebbene all'epoca della stipula era coniugato in comunione legale, ma come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonsi (all. 7) all'art.9 il sig. **** Omissis **** dichiarava che "i beni acquistati erano destinati all'attività agricola, per cui l'acquisto non entrava in comunione legale dei beni ai sensi art.178 c.c."

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il sig. **** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis **** avvenuto il 26/12/2010, vedi all. n.13.

Il terreno risulta acquistato dall'esecutato come bene personale, in quanto sebbene all'epoca della stipula era coniugato in comunione legale, ma come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonsi (all. 7) all'art.9 il sig. **** Omissis **** dichiarava che "i beni acquistati erano destinati all'attività agricola, per cui l'acquisto non entrava in comunione legale dei beni ai sensi art.178 c.c."

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il sig.**** Omissis **** risulta essere di stato libero a seguito del decesso del coniuge **** Omissis **** avvenuto il 26/12/2010, vedi all. n.13

Il terreno risulta acquistato dall'esecutato come bene personale, in quanto sebbene all'epoca della stipula era coniugato in comunione legale, ma come risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonsi (all. 7) all'art.9 il sig. **** Omissis **** dichiarava che "i beni acquistati erano destinati all'attività agricola, per cui l'acquisto non entrava in comunione legale dei beni ai sensi art.178 c.c."

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno confina con particella n.92, particella n.29, particella n.90 e 152, salvo altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno oggetto di stima è censito al Catasto Terreni di Latina al foglio 40 mappale 134, confina con area cortilizia censita al foglio 40 mappale 90, distacco con Strada Pratina, distacco con particella 129, salvo altri.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

il terreno confina con particella 85, terreni distinti con mappali 57-87, particella 18, salvo altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno oggetto di stima è posto in un comprensorio agricolo di maggiore consistenza, confina con terreno particella 85, terreno particella 86 (stessa proprietà), terreno particella 57-123-88-112, distacco verso fosso denominato "bagno delle pecore", salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1540,00 mq	1540,00 mq	1	1540,00 mq	0,00 m	terra

Totale superficie convenzionale:		1540,00 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		1540,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	560,00 mq	560,00 mq	1	560,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4444,00 mq	4444,00 mq	1	4444,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4444,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4444,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16416,00 mq	16416,00 mq	1	16416,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16416,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16416,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1992 al 11/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 133 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.15.40
Dal 11/09/1992 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 133 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.40 Reddito dominicale € 35,00 Reddito agrario € 14,32

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1992 al 11/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 134 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.05.60
Dal 11/09/1992 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 134 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 00.05.60 Reddito dominicale € 34,71 Reddito agrario € 16,92

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1992 al 11/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 86 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.44.44 Reddito dominicale € 100,99 Reddito agrario € 41,31
Dal 11/09/1992 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 86 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 00.44.44 Reddito dominicale € 275,42 Reddito agrario € 134,27

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

Da sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 (all.14) si è potuto rilevare che la qualità di coltura catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate-catasto terreni corrisponde a quella esistente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1992 al 11/09/1992	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 87 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.64.16 Reddito dominicale € 373,04 Reddito agrario € 152,61
Dal 11/09/1992 al 24/03/2025	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 87 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 01.64.16 Reddito dominicale € 1.017,38 Reddito agrario € 495,97

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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
40	133				Orto irriguo	2	00.15.40 mq	35 €	14,32 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data (vedi all.14) si è potuto rilevare che la qualità di coltura indicata nella visura storica "orto irriguo", vedi all.8, non corrisponde alla qualità di coltura catastale esistente, in quanto al momento del sopralluogo era un impianto a serra senza nessuna coltivazione in atto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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
40	134				Serra	U	00.05.60 mq	34,71 €	16,92 €	

Corrispondenza catastale

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

Da sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 (all.14) si è potuto rilevare che la qualità di coltura catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate-catasto terreni corrisponde a quella esistente.

Si rappresenta che dell'estratto di mappa (vedi all.3 estratto di mappa ante-aggiornamento wegis) si è riscontrato la mancanza in mappa della particella n.**** Omissis ****, pur essendo censita al catasto terreni, come da visura (all.8) ed il conseguente mancato aggiornamento grafico della particella**** Omissis **** in mappa WEGIS.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare richiesta di aggiornamento mappa WEGIS, tramite apposita procedura di inserimento del tipo di frazionamento dell'11/09/1992 pratica n.**** Omissis **** in atti dal**** Omissis ****.

In data 26/03/2025 Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Latina con prot. NSD:ENTRATE.AGEDP-LT.REGISTROUFFICIALE.42719.24/03/2025 inviava esito favorevole, vedi all.17, all'aggiornamento dell'estratto di mappa relativo agli immobili distinti al foglio **** Omissis **** particella**** Omissis ****

Come si evidenzia nell'allegato n.3, nell'estratto di mappa aggiornato compare la particella **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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
40	86				Serra	U	00.44.44 mq	275,42 €	134,27 €	

Corrispondenza catastale

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

Da sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 (all.14) si è potuto rilevare che la qualità di coltura catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate-catasto terreni corrisponde a quella esistente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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
40	87				Serra	U	01.64.16 mq	1017,38 €	495,97 €	

Corrispondenza catastale

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

Da sopralluogo effettuato in data 25/03/2025 (all.14) si è potuto rilevare che sussiste corrispondenza tra la qualità della coltura catastale e la coltura presente.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Dall'analisi degli atti di provenienza si evince quanto segue:

L'attuale particella n.133 deriva dalla particella n.90, giusto frazionamento del 11/09/1992 pratica n.128738 in atti dal 03/04/2003; da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, indicava una servitù di passaggio a favore della particella n.90, quest'ultima frazionata che ha generato, tra l'altro, la particella n.133, su cui permane il passaggio per accedere ai terreni distinti alle particelle 86-87 e per accedere da quest'ultimi alla particella 90.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno oggetto di stima deriva dal frazionamento della più ampia particella censita al catasto terreni al foglio 40 mappale 90 come da frazionamento del 11/09/1992 pratica 128738 in atti dal 03/04/2003.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Il terreno oggetto di stima deriva dal frazionamento della più ampia particella censita al catasto terreni al foglio 40 mappale 13 come da variazione d'ufficio del 31/05/1991 in atti dal 21/09/1995 prot.25.9/1991.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Dall'analisi degli atti di provenienza si evince quanto segue: l'attuale particella n.87 deriva dal frazionamento particella n.13, variazione d'ufficio del 31/05/1991 pratica n.25.9/1991 in atti dal 21/09/1995;

Da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, indicava una servitù di passaggio a favore della particella n.87. In tale atto è stata costituita servitù a favori della particella 90 di derivazione di acqua dal pozzo esistente sulla particella n.88, ad uso irrigazione.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, è stata indicava una servitù di passaggio a favore della particella n.90, frazionata che ha generato, tra l'altro, la particella n.133, su cui grava a favore il passaggio per accedere ai terreni distinti alle particelle 86-87 e per accedere da quest'ultimi alla particella 90.

In tale atto è stata costituita servitù a favori della particella 90 di derivazione di acqua dal pozzo esistente sulla particella n.88, ad uso irrigazione.

Il terreno è oggetto di locazione per effetto del "contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto" in cui l'esecutato **** Omissis **** concede in affitto al sig.**** Omissis **** che accetta il seguente immobile sito nel Comune di Latina, alla Via Pratina 526 e precisamente..." .."terreno censito nel catasto terreni al foglio 40 particella 133" della durata di anni decorrenti dal 01/07/2023 con termine il 30/06/2038 (vedi all.11).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

il terreno è oggetto di locazione per effetto del "contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto" in cui l'esecutato "**** Omissis **** concede in affitto al sig.**** Omissis **** che accetta il seguente immobile sito nel Comune di Latina, alla Via Pratina 526 e precisamente..." .."terreno censito nel catasto terreni al foglio 40 particella 134" della durata di anni decorrenti dal 01/07/2023 con termine il 30/06/2038 (vedi all.11), per un canone annuo di € 4.800,00.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, è stata costituita una servitù di passaggio a favore della particelle n.90 e 86-87.

Tale servitù di passaggio carrabile larga mt. 4,00 serve per accedere ai terreni distinti alle particelle 86-87 (all.7).

Nello stesso atto è stata costituita servitù a favore dei fondi agricoli p.lle 86-87-90 di derivazione di acqua per irrigazioni. tale servitù comprende la riparazione e la posa dei tubi, fissi o mobili, per l'impianto di irrigazione.

Il terreno è oggetto di locazione per effetto del "contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto" in cui l'esecutato "**** Omissis **** concede in affitto al sig. **** Omissis **** che accetta il seguente immobile sito nel Comune di Latina, alla Via Pratina 526 e precisamente..." .."terreno censito nel catasto terreni al foglio 40 particella 86" della durata di anni decorrenti dal 25/02/2021 con termine il 24/02/2036 (vedi all.11).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, è stata indicava una servitù di passaggio a favore della particella n.87, su cui permane il passaggio per accedere ai terreni distinti alle particelle 86-87.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non si rilevano parti comuni sul terreno oggetto di stima.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non si rilevano parti comuni sul terreno oggetto di stima.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non si rilevano parti comuni sul terreno oggetto di stima.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non si rilevano parti comuni sul terreno oggetto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526**

Dall'esame dell'atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, si riferisce che il terreno in esame grava indicava una servitù di passaggio a favore della particella n.90, frazionata che ha generato, tra l'altro, la particella n.133, su cui permane il passaggio per accedere ai terreni distinti alle particelle 86-87 e per accedere da quest'ultimi alla particella 90.

A favore della particella 90, a seguito del frazionamento prot.11704/92, che ha generato la particella 133, grava a favore un servitù di derivazione di acqua dal pozzo artesiano posto sulla particella n.88. L'atto indica "La servitù comprende l'accesso al pozzo, per l'irrigazione e le riparazioni e la posa dei tubi, fissi o mobili, per l'impianto di irrigazione".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Sul terreno oggetto di stima non si sono riscontrati servitù, livelli o usi civici.

L'accesso al terreno avviene dalla confinante particella 90 di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente stima come bene n.3.

Esaminati gli atti di provenienza non si sono riscontrate servitù a favore.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Sul terreno oggetto di stima non si sono riscontrati servitù, livelli o usi civici. L'accesso al terreno avviene dalla particella 90 di proprietà dell'esecutato. Sulla p.lla 86 grava a favore e carico servitù di passaggio carrabile vedi all.7. Da atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750 grava a favore della particella 86 un servitù di derivazione di acqua dal pozzo artesiano posto sulla particella n.88. L'atto indica "La servitù comprende l'accesso al pozzo, per l'irrigazione e le riparazioni e la posa dei tubi, fissi o mobili, per l'impianto di irrigazione".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Dall'esame dell'atto di donazione a rogito Notaio Alfonsi del 08/10/1991 rep.36074 racc. 8748 registrato a Latina 28/10/1991 n.5299 e trascritto a Latina in data 14/10/1991 RG 19108 RP 13750, si riferisce che sul terreno in esame grava indicava una servitù di passaggio a favore e carico della particella n.87, e precisamente una striscia di terreno larga mt. 4,00, che percorre le particelle 86-85 e 87(vedi all.3) con altre confinanti, fino a raggiungere il fosso "bagno delle pecore".

Da medesimo atto Notaio Alfonsi, è stata costituita una servitù di derivazione di acqua dal pozzo artesiano posto sulla particella n.88 a favore della particella 87. L'atto indica "La servitù comprende l'accesso al pozzo, per l'irrigazione e le riparazioni e la posa dei tubi, fissi o mobili, per l'impianto di irrigazione".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ha forma regolare rettangolare completamente in piano e consente una buona transitabilità. L'irrigazione si avvale di un pozzo artesiano realizzato sulla vicina particella n.88 di cui è accertata la servitù a favore della particella in esame.

Al fondo si accede dalla via pubblica Strada Pratina attraversando la particella n.90.

Il comprensorio agricolo di cui il terreno in esame fa parte è vocato per coltivazioni in serra e in campo. la composizione del terreno è tendente allo sciolto, dotato di sostanza organica e di alta capacità produttiva, idoneo per colture ad alto reddito tipo zucchine, cocomeri, meloni, pomodori. ecc Attualmente è presente un impianto serricolo coltivato a cocomeri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ha forma regolare rettangolare completamente in piano e consente una buona transitabilità.

L'irrigazione si avvale di un pozzo artesiano realizzato sulla vicina particella n.90.

Al fondo si accede dalla via pubblica Strada Pratina attraversando la particella n.90.

Il comprensorio agricolo di cui il terreno in esame fa parte è vocato per coltivazioni in serra e in campo.

La composizione del terreno è tendente allo sciolto, dotato di sostanza organica e di alta capacità produttiva, idoneo per colture ad alto reddito tipo zucchine, cocomeri, meloni, pomodori. ecc

Attualmente è presente un impianto serricolo coltivato a orto autorizzato con D.I.A. del 27/07/2004.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ha forma regolare rettangolare, completamente in piano e consente una buona transitabilità.

L'irrigazione si avvale di un pozzo artesiano realizzato sulla vicina particella n.88. Il comprensorio agricolo di cui il terreno in esame fa parte è vocato per coltivazioni in serra e in campo. la composizione del terreno è

tendente allo sciolto, dotato di sostanza organica e di alta capacità produttiva, idoneo per colture ad alto reddito tipo zucchine, cocomeri, meloni, pomodori. ecc Attualmente è presente un impianto serricolo coltivato a orto autorizzato con D.I.A. del 27/07/2004.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ha forma regolare rettangolare completamente in piano e consente una buona transitabilità.

L'irrigazione si avvale di un pozzo artesiano realizzato sulla vicina particella n.88 di cui è accertata la servitù a favore della particella in esame. Al fondo si accede dalla via pubblica Strada Pratina attraversando la particella

n.90 per arrivare ad una strada carrabile che percorre i terreni limitrofi. Il comprensorio agricolo di cui il terreno in esame fa parte è vocato per coltivazioni in serra e in campo. la composizione del terreno è tendente allo sciolto, dotato di sostanza organica e di alta capacità produttiva, idoneo per colture ad alto reddito tipo zucchine, cocomeri, meloni, pomodori. ecc Attualmente è presente un impianto serricolo coltivato a cocomeri. Attualmente è presente un impianto serricolo coltivato a orto autorizzato con D.I.A. del 27/07/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2038
- Scadenza disdetta: 30/06/2037

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

il terreno risulta libero da coltivato dal sig. **** Omissis **** (estraneo alla presente procedura) affittuario e figlio del debitore.

Per il terreno in esame è stata stipulata una scrittura privata per " contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto", con il quale il debitore sig. **** Omissis **** concede in affitto al figlio sig. **** Omissis ****, il terreno censito all'Agenzia delle Entrate Catasto terreni al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****. Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Latina il 25/07/2023 ufficio TJK serie 3T n.6311 codice id. **** Omissis ****. Si rileva che l'area cortilizia di cui al catasto terreni foglio 40 particella 90, su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, distinto al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub **** Omissis **** (non graffata al terreno), è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico coltivatore diretto con il quale il sig. **** Omissis **** (esecutato) concede in affitto al sig. **** Omissis **** (figlio). Fanno parte del medesimo contratto di locazione i terreni distinti al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e il fabbricato rurale distinto al foglio **** Omissis **** **** Omissis **** e appartamento censito al foglio **** Omissis **** p.lla **** Omissis ****. La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 01/07/2023 e sino al 30/03/2038 per un canone di affitto di € 4.800,00/anno, per una locazione mensile di $4.800/12 = 400$ €/mese

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2038

- Scadenza disdetta: 30/06/2037

Stato della causa in corso per il rilascio

Per il terreno in esame è stata stipulata una scrittura privata per " contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto", con il quale il debitore sig. **** Omissis **** concede in affitto al figlio sig. **** Omissis ****, il terreno censito all'Agenzia delle Entrate Catasto terreni al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****. Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Latina il **** Omissis **** ufficio **** Omissis **** serie **** Omissis **** n. **** Omissis **** codice id. **** Omissis ****.

Si rileva che l'area cortilizia di cui al catasto terreni foglio **** Omissis **** particella **** Omissis ****, su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, distinto al foglio **** Omissis **** particella **** Omissis **** sub **** Omissis **** (non graffata al terreno), è oggetto di contratto di affitto di fondo rustico coltivatore diretto con il quale il sig. **** Omissis **** (esecutato) concede in affitto al sig. **** Omissis **** (figlio). Fanno parte del medesimo contratto di locazione i terreni distinti al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e il fabbricato rurale distinto al foglio 40 p.la 90 e appartamento censito al foglio 40 p.la 91 sub 1.

La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 01/07/2023 e sino al 30/03/2038 per un canone di affitto di € 4.800,00/anno, per una locazione mensile di $4.800/12 = 400$ €/mese

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il terreno risulta coltivato dal figlio del debitore, estraneo alla procedura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2021
- Scadenza contratto: 24/02/2036
- Scadenza disdetta: 24/02/2035

Stato della causa in corso per il rilascio

Canone mensile: € 166,67

Da sopralluogo effettuato il 25/03/2025 (all.14) il terreno risulta coltivato dal sig.**** Omissis **** figlio dell'esecutato ed estraneo alla procedura, in virtù di "contratto di affitto di fondo rustico".

La durata del contratto è di anni 15 decorrenti dal 25/02/2021 e sino al 24/02/2036 per un canone di affitto di € 2.000,00/anno, per una locazione mensile di $2.000/12 = 166.67$ €/mese.

Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Latina il 17/03/2021 ufficio TJK, serie 3T, numero 2407 codice identificativo**** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2021
- Scadenza contratto: 24/02/2036
- Scadenza disdetta: 24/02/2035

Stato della causa in corso per il rilascio

Da sopralluogo effettuato il 25/03/2025 (all.14) il terreno risulta coltivato dal sig.**** Omissis **** figlio dell'esecutato ed estraneo alla procedura, in virtù di "contratto di affitto di fondo rustico" per un durata di anni 15 con decorrenza dal 25/02/2021 al 24/02/2036 per un canone di affitto nella misura di € 2.000,00/anno. Contratto registrato il 17/03/2021 presso Agenzia Entrate di Latina, ufficio TJK, serie 3T, numero 2407 codice identificativo**** Omissis ****. vedi all.11.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 166,67

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfosi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi	25/11/1991	36487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Latina	10/12/1991	6261	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all. 9).

Trascrizione pignoramento sarà cancellata a spese e cura della procedura.

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 03/03/2023

Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607

Quota: 1/1

Importo: € 23.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.915,56

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 8.884,44

Percentuale interessi: 10,00 %

Rogante: Tribunale di Latina

Data: 09/09/2022

N° repertorio: 1748

N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 29/02/2024

Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all.9).Trascrizione pignoramento sarà cancellata a spese e cura della procedura

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all.9). Trascrizione pignoramento sarà cancellata a spese e cura della procedura.

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento delle sopra citate formalità e le allega alla presente perizia (all.9).

Trascrizione pignoramento sarà cancellata a spese e cura della procedura

Si precisa che oltre alle formalità sopra riportate, risulta intervenuto in questa procedura anche la Soc. **** Omissis **** s.r.l. per un importo di € 41.494,10; non vi è allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale".

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976);
- zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003.

Si rileva che il terreno in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate", art 28 P.T.P.R.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale".

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002;
- L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte in zona "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale".

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003.

Si rileva che il in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973".

Ai fini del P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 ricade in parte "Corsi d'acqua pubblici - c059_12158" ai dell'art.36 P.T.P.R.

Si rileva che per il P.A.I. Piano Assetto idrogeologico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.17

del 04/04/2012 la particella 87 ricade nella fascia di rispetto "aree di attenzione per pericolo d'inondazione lungo i corsi d'acqua principali - Corsi d'acqua principali classificati pubblici".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale".

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003.

Il terreno in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973".

Ai fini del P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 ricade in parte "Corsi d'acqua pubblici - c059_12158" ai dell'art.36 P.T.P.R.

Si rileva che per il P.A.I. Piano Assetto idrogeologico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 04/04/2012 la particella 87 ricade nella fascia di rispetto "aree di attenzione per pericolo d'inondazione lungo i corsi d'acqua principali - Corsi d'acqua principali classificati pubblici".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno insiste un impianto serricolo autorizzato con DIA del 27/07/2004 per colture orticole senza opere di fondazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno insiste un impianto serricolo autorizzato con DIA del 26/09/2006 per colture orticole senza opere di fondazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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

Sul terreno insiste un impianto serricolo autorizzato con DIA del 26/09/2006 per colture orticole senza opere di fondazione.

Da sopralluogo si è riscontrato la presenza di un manufatto ad uso deposito, la cui realizzazione è avvenuta senza titolo edilizio, per cui va rimosso.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

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

Sul terreno insiste un impianto serricolo autorizzato con DIA del 26/09/2006 per colture orticole senza opere di fondazione.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

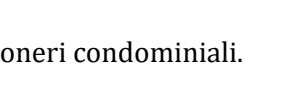
BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-primo
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.). L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq. L'accesso all'appartamento, oggetto di pignoramento avviene dall'area cortilizia ed è così composto: piano terra: ingresso/vano scala, camera pluriuso, camera letto, bagno ; piano primo: vano scala, disimpegno, n.3 camere letto, wc, box doccia (all.2 - foto n.4-5 e da n.10 a 20), La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.114,35 circa e mq. 5,83 circa di un balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 2,90. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 134.784,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € € 135.054,00

- **BENE 1** - Appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra ubicato nel Comune di Latina (LT) località Borgo Santa Maria - Strada Pratina n.526 - piano terra/primo di un fabbricato di maggiore consistente comprendente altra unità immobiliare ad uso residenziale in aderenza al bene in esame.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, località Borgo Santa Maria - Strada Pratina n.526, dove sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, chiesa, negozi di vicinato, etc.).

L'unità immobiliare si sviluppa da piano terra e primo collegati da una scala interna, copertura inclinata (all. 2 - foto n.....).

L'accesso all'appartamento avviene dall'area cortilizia ed è composto da: piano terra ingresso/vano scala, camera, letto, bagno; piano primo: vano scala, disimpegno, n.2 camere letto (all. 2 - foto da n.) per una superficie utile totale interna di mq.113,63 , balcone di mq. 2,00. L'altezza interna dell'appartamento al piano terra è pari a ml. 2,90 , al piano primo è di ml 2,90. Lo stato conservativo di

manutenzione è scarso.

Identificato al catasto fabbricati al foglio n.40, particella n.91, Sub.1, Categoria A/2.

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

Valore di stima finale del bene: 135.054,00

Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari ad €/mq.800,00.

In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore minimo delle abitazioni di Tipo Economico pari a €/mq.1.000,00

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq.900,00.

Risultato interrogazione OMI (all.n.16): - Anno 2024- Semestre 2 - Provincia: LATINA - Comune: Latina - Fascia/zona: Zona Urbana - Borgo Santa Maria, sviluppo Santa Maria, Via del Crocifisso, Codice di zona: E6- Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni tipo Economico - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo €/mq.1.000,00 - Massimo €/mq. 1.450,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-primo
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.). L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbrica di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq. L'accesso avviene dall'area cortilizia ed è così composta: piano terra: ingresso/vano scala (all.2 - foto 22 e rilievo all.6); piano primo: vano scala, disimpegno, cucina-pranzo, letto, bagno, wc, ripostiglio (all.2 - foto nn.23-24-25-26-27 e rilievo all.6) piano terra: cucina-pranzo; letto, antibagno e bagno (all.2 - foto nn.31-32-33-34 e rilievo all.6) piano terra: sono presenti n.3 locali adibiti a magazzino (all.2 - foto nn.37-38-39-40-41) con n.2 tettoie retrostanti (all. n.2 foto nn.43-44 e rilievo all.6); La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.170,18 circa, n.2 tettoie di complessivi mq.35,00 e mq.5,83 di un balcone (All.6). L'altezza interna dell'appartamento al piano terra e primo è pari a ml. 2,90, Lo stato conservativo di manutenzione è mediamente scarso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 159.624,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € € 159.624,00

Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore

commerciale medio di riferimento pari ad €/mq.800,00.

In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore minimo delle abitazioni di Tipo Economico pari a €/mq.1.000,00

Pertanto dalla media dei due valori ottenuti, si ritiene congruo applicare il prezzo medio di €/mq.900,00.

Risultato interrogazione OMI (all.n.16): - Anno 2024- Semestre 2 - Provincia: LATINA - Comune: Latina - Fascia/zona: Zona Urbana - Borgo Santa Maria, sviluppo Santa Maria, Via del Crocifisso, Codice di zona: E6- Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni tipo Economico - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo €/mq.1.000,00 - Massimo €/mq. 1.450,00

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). il compendio oggetto della presente stima comprende i seguenti beni immobili: -- n.1 tettoia di circa mq.107,00 con struttura verticali in ferro, copertura a falde, capriata in ferro con manto di copertura del tipo onduline in eternit, chiusure laterali in onduline in lamiera, in parte a soppalco, h min. mt.3,65 e h max mt.4,90- vedi foto nn.45-46-47; -- n.1 fienile di circa mq.125,00 con struttura in pilastri di mattoni pieni, copertura a due falde, capriata in legno con travicelli e correnti in legno, aperto su tutti i lati (all.n.2 foto nn.47-48-49-50) copertura con tegole in cotto, sono altresì presenti n.2 container amovibili, altezza all'imposta della copertura mt. 3,55, al colmo mt.5,00; -- n.1 deposito/ufficio di circa mq.34,00 con struttura portante in mattoni forati e tufo, copertura a falde con manto tegole, altezza min. mt.2,30, altezza al colmo 3,30 (all.n.2 foto nn.51-52); -- n.1 magazzino di circa mq.158,00, (all. n.2 foto nn.54-55-56) struttura con elementi verticali in ferro, capriata in ferro, manto di copertura in onduline in eternit, chiusure laterali in lamiera, h min mt.3.95 e h max mt.5,50; -- n.1 magazzino (all. n.2 foto nn.57-58-59) di circa mq.140,00 con elementi verticali in cls armato, tetto con travi e correnti in legno, manto di copertura e chiusure laterali in lamiera, altezza mini mt.2,30 e altezza max mt.3,50; -- n.1 pollaio/forno di circa mq. 44,00, (all.n.2 foto nn.60-61-62) struttura mista con muratura in tufo e pilastro in cls armato, tetto a due falde, con travi e correnti in legno, manto di tegole, attualmente in precarie condizioni di manutenzione, ad oggi non utilizzato, altezza min mt.3,75 e altezza max mt.5,60; -- risulta presente un impianto serricolo di circa 660 mq.(all. n.2 foto n.3) Tali fabbricati sono a servizio dell'attività agricola ed insistono su un'area scoperta di mq.5.060 (all. 2 - foto n.4-7-8). All'atto del sopralluogo tutti i fabbricati si presentavano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupati da materiali per l'agricoltura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 90, Qualità Fabbricato Rurale

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

Valore di stima del bene: € 91.950,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti dovute alla forte obsolescenza dei fabbricati rurali e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili con le caratteristiche di uso rurale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito da n.3 beni, ed oggetto di esame e' il bene n.3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 90, Categoria fabbricati rurali.

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

Valore di stima del bene: € 73.560,00

Dagli accertamenti eseguiti presso le Agenzie Immobiliari ed operatori del settore è scaturito un valore commerciale medio di riferimento pari ad €/mq.200,00

In riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sotto riportate, lo scrivente ritiene opportuno prendere come riferimento il valore minimo di fabbricati produttivi tipici pari a €/mq.275.

Dalla media dei due valori ottenuti, si ottiene il prezzo di €/mq.287,00.

Si sono eseguite ricerche che hanno indicato la presenza di un mercato di nicchia per beni simili a quelli oggetto della presente stima, pertanto al fine di assumere valori unitari di vendita coerenti con il mercato si ritiene congruo stabilire il prezzo medio di 250,00 €/mq.

Risultato interrogazione OMI (all.n.17): - Anno 2024- Semestre 2 - Provincia: LATINA - Comune: Latina - Fascia/zona: Zona Urbana - Borgo Santa Maria, sviluppo Santa Maria, Via del Crocifisso, Codice di zona: E6- Microzona: 0 - Tipologia prevalente: capannoni tipici - Destinazione: produttiva - Stato conservativo: Normale - Valore di mercato: Minimo €/mq.275,00 - Massimo €/mq.550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra- primo	147,76 mq	900,00 €/mq	€ 134.784,00	100,00%	€ 134.784,00
Bene N° 2 - Appartamento Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra- primo	230,06 mq	900,00 €/mq	€ 159.624,00	100,00%	€ 159.624,00
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra	367,80 mq	250,00 €/mq	€ 91.950,00	100,00%	€ 91.950,00
Valore di stima:					€ 386.358,00

Valore di stima: € 386.358,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7340,00	€
Deprezzamento per Stato d'uso e di manutenzione	15500,00	€
Costi ripristino stato dei luoghi	7000,00	€

Valore finale di stima: € 356.518,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Dall'analisi della documentazione in atti presso gli uffici pubblici, e come precisato nella relazione peritale, l'unico elaborato grafico presente sono le planimetrie catastali in atti all'agenzia delle entrate catasto terreni: A seguito del sopralluogo il sottoscritto CTU ha rilevato le seguenti non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N.1

Piano primo:

- Realizzazione di vano doccia di mq. 1,00;
- piano primo: in planimetria catastale viene rappresentato un balcone che allo stato dei luoghi non risulta realizzato.

BENE N.2

Piano terra:

- Modifiche interne al salone mediante realizzazione di n.3 locali;
- Chiusura di n.2 porte interne di collegamento tra cucina e locali attigui;
- Diversa distribuzione spazi interni mediante creazione di antibagno;
- Apertura di porta interna di collegamento tra cucina e camera letto;
- Cambio destinazione d'uso da salone a magazzino;
- Cambio destinazione d'uso e modifica di volumi mediante trasformazione da magazzino in n.2 tettoie.

BENE N.3

Aggiornamento catastale dei seguenti manufatti (come da elenco da atti di donazione e vendita) per "planimetria mancante":

- n.1 tettoie;
- n.1 fienile
- n.4 rustici agricoli: nello specifico. n.1 deposito, n.2 magazzini, n.1 forno/pollaio.

Tali difformità si possono regolarizzare presentando istanza Accertamento Conformità presso il S.U.E. Comune di Latina, per opere eseguite in assenza di titolo edilizio, rispetto alle planimetrie catastali.

Si dovrà presentare istanza DOCFA per esatta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali per ciò che concerne le abitazioni e per gli annessi agricoli del bene n.3. congiuntamente è necessario inoltrare istanza di tipo mappale e DOCFA per accatastamento in unica unità immobiliare in categoria catastale "D7".

Inoltre essendo i beni appartenenti al compendio iscritti al catasto terreni come fabbricati rurali, essi devono, ai sensi dell'art. 13, comma 14 del D.L. n. 201/2011, mediante procedura DOCFA, essere censiti al Catasto Fabbricati.

Il tutto con i relativi costi sotto riportati:

Bene n.2 ripristino stato dei luoghi come da planimetria catastale:

-demolizioni di tramezzature interne; demolizione di pareti per ripristino n. 2 porte interne, demolizione parete in tufo della tettoia; rimozione zoccolino battiscopa del "magazzino 3", vedi all.6;

-ricostruzione pareti magazzino in blocchi di matoni pieni, tinteggiatura interna ed esterna del magazzino;

-fornitura e posa in opera di n.2 porte della cucina.

TOTALE SPESA..... €7.000,00

Bene n.1-n.2-n.3 si dovranno sostenere i seguenti costi, indicativi, del professionista per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali:

--onorario per redazioni elaborati progettuali per Accertamento di Conformità €3.500,00

--sanzione per opere realizzate senza titolo edilizio €1.000,00

--onorario professionista redazione istanza DOCFA variazione planimetrie catastali, presentazione del Tipo Mappale per variazione catastale per iscrivere i beni al catasto fabbricati € 2.500,00

--tassa presentazione istanza DOCFA € 210,00

--spese tipo mappale € 130,00

TOTALE SPESA..... €7.340,00

COSTO TOTALE DELLE SPESE DA SOSTENERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI E REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI DEI BENI N.1-N.1-N.3 AMMONTANO A € 14.340,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria, alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.1.540,00 facente parte di un'azienda agricola, presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. E' presente un impianto serricolo. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 133, Qualità Orto irriguo

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

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.560,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. (all.2 foto nn.73-74) L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 134, Qualità Serra

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

Valore di stima del bene: € 2.800,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.4.444,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma trapezoidale irregolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. Ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato, proseguendo per una servitù carrabile di mt. 4,00 costituita a favore e carico della p.lla 87. E' presente un impianto serricolo vedi all.2 foto nn.65-66-67-71-72.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 86, Qualità Serra

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

Valore di stima del bene: € 44.440,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.16.416 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma di trapezio rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ec. L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, e percorrendo una servitù carrabile lungo i confini tra la particella in oggetto e la confinante particella 112 di altra proprietà. E' presente un impianto serricolo, vedi all.n.2 foto nn.63-64.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 87, Qualità Serra

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



Valore di stima del bene: € 98.496,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Latina (LT) - Via Pratina n.526	1540,00 mq	5,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Bene N° 5 - Terreno Latina (LT) - Via Pratina n.526	560,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.800,00	100,00%	€ 2.800,00
Bene N° 6 - Terreno Latina (LT) - Via Pratina n.526	4444,00 mq	5,00 €/mq	€ 44.440,00	100,00%	€ 44.440,00
Bene N° 7 - Terreno Latina (LT) - Via Pratina n.526	16416,00 mq	6,00 €/mq	€ 98.496,00	100,00%	€ 98.496,00
Valore di stima:					€ 153.436,00

Valore di stima: € 153.436,00

Valore finale di stima: € 153.436,00

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

Latina, li 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taddia Alessandro**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - localizzazione immobili (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Estratto di mappa attuale - estratto mappa ante aggiornamento (Aggiornamento al 01/04/2025)

- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali appartamenti ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Foto aerea IGM 1954 (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Donazione e atto di compravendita (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche particella (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - D.I.A. impianto serricolo (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - n.2 contratti di locazione (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. terreni (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato anagrafico cumulativo (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbali sopralluogo e comunicazioni convocazioni (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificazione Energetica APE di n.2 appartamenti (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Geopoi valori OMI (Aggiornamento al 14/09/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Aggiornamento estratto mappa Wegis (Aggiornamento al 26/03/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-primo
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.). L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq. L'accesso all'appartamento, oggetto di pignoramento avviene dall'area cortilizia ed è così composto: piano terra: ingresso/vano scala, camera pluriuso, camera letto, bagno ; piano primo: vano scala, disimpegno, n.3 camere letto, wc, box doccia (all.2 - foto n.4-5 e da n.10 a 20). La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.114,35 circa e mq. 5,83 circa di un balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 2,90. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, ed è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, a sua volta a servizio di lotti di terreno facenti parete di un'azienda agricola, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il fabbricato di cui l'appartamento in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059.0973".

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-primo
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.). L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq. L'accesso avviene dall'area cortilizia ed è così composta: piano terra: ingresso/vano scala (all.2 - foto 22 e rilievo all.6); piano primo: vano scala, disimpegno, cucina-pranzo, letto, bagno, wc, ripostiglio (all.2 - foto nn.23-24-25-26-27 e rilievo all.6) piano terra: cucina-pranzo; letto, antibagno e bagno (all.2 - foto nn.31-32-33-34 e rilievo all.6) piano terra: sono presenti n.3 locali adibiti a magazzino (all.2 - foto nn.37-38-39-40-41) con n.2 tettoie retrostanti (all. n.2 foto nn.43-44 e rilievo all.6); La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.170,18 circa, n.2 tettoie di complessivi mq.35,00 e mq.5,83 di un balcone (All.6). L'altezza interna dell'appartamento al piano terra e primo è pari a ml. 2,90, Lo stato conservativo di manutenzione è mediamente scarso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel Comune di Latina (LT), località Borgo

Santa Maria, ed è una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, a sua volta a servizio di lotti di terreno facenti parete di un'azienda agricola, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il fabbricato di cui l'appartamento in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973" (all.12)

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). il compendio oggetto della presente stima comprende i seguenti beni immobili: -- n.1 tettoia di circa mq.107,00 con struttura verticali in ferro, copertura a falde, capriata in ferro con manto di copertura del tipo onduline in eternit, chiusure laterali in onduline in lamiera, in parte a soppalco, h min. mt.3,65 e h max mt.4,90- vedi foto nn.45-46-47; -- n.1 fienile di circa mq.125,00 con struttura in pilastri di mattoni pieni, copertura a due falde, capriata in legno con travicelli e correnti in legno, aperto su tutti i lati (all.n.2 foto nn.47-48-49-50) copertura con tegole in cotto, sono altresì presenti n.2 container amovibili, altezza all'imposta della copertura mt. 3,55, al colmo mt.5,00; -- n.1 deposito/ufficio di circa mq.34,00 con struttura portante in mattoni forati e tufo, copertura a falde con manto tegole, altezza min. mt.2,30, altezza al colmo 3,30 (all.n.2 foto nn.51-52); -- n.1 magazzino di circa mq.158,00, (all. n.2 foto nn.54-55-56) struttura con elementi verticali in ferro, capriata in ferro, manto di copertura in onduline in eternit, chiusure laterali in lamiera, h min mt.3.95 e h max mt.5,50; -- n.1 magazzino (all. n.2 foto nn.57-58-59) di circa mq.140,00 con elementi verticali in cls armato, tetto con travi e correnti in legno, manto di copertura e chiusure laterali in lamiera, altezza mini mt.2,30 e altezza max mt.3,50; -- n.1 pollaio/forno di circa mq. 44,00, (all.n.2 foto nn.60-61-62) struttura mista con muratura in tufo e pilastro in cls armato, tetto a due falde, con travi e correnti in legno, manto di tegole, attualmente in precarie condizioni di manutenzione, ad oggi non utilizzato, altezza min mt.3,75 e altezza max mt.5,60; -- risulta presente un impianto serricolo di circa 660 mq.(all. n.2 foto n.3) Tali fabbricati sono a servizio dell'attività agricola ed insistono su un'area scoperta di mq.5.060 (all. 2 - foto n.4-7-8). All'atto del sopralluogo tutti i fabbricati si presentavano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupati da materiali per l'agricoltura.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 90, Qualità Fabbricato Rurale

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

Destinazione urbanistica: Il compendio in esame ricade nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, ed è costituito da un'area di mq. 5.060 ricadente in zona con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". Sull'area insistono i fabbricati in precedenza descritti ed a servizio di lotti di terreno conduzione agricola, facenti parete di un'azienda agricola, - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il fabbricato di cui l'appartamento in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973", vedi all.12.

Prezzo base d'asta: € 356.518,00

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria, alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.1.540,00 facente parte di un'azienda agricola, presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. E' presente un impianto serricolo. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 133, Qualità Orto irriguo

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il terreno in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate", art 28 P.T.P.R.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.560,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. (all.2 foto nn.73-74) L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 134, Qualità Serra

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il terreno in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte in zona "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973".

• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria

(strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.4.444,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma trapezoidale irregolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. Ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato, proseguendo per una servitù carrabile di mt. 4,00 costituita a favore e carico della p.lla 87.E' presente un impianto serricolo vedi all.2 foto nn.65-66-67-71-72.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 86, Qualità Serra

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Si rileva che il terreno in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973". Ai fini del P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 ricade in parte "Corsi d'acqua pubblici - c059_12158" ai sensi dell'art.36 P.T.P.R. Si rileva che per il P.A.I. Piano Assetto idrogeologico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 04/04/2012 la particella 87 ricade nella fascia di rispetto "aree di attenzione per pericolo d'inondazione lungo i corsi d'acqua principali - Corsi d'acqua principali classificati pubblici".

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Via Pratina n.526

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.16.416 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma di trapezio rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ec. L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, e percorrendo una servitù carrabile lungo i confini tra la particella in oggetto e la confinante particella 112 di altra proprietà. E' presente un impianto serricolo, vedi all.n.2 foto nn.63-64.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 87, Qualità Serra

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ad uso agricolo in esame è ubicato nel Comune di Latina (LT), località Borgo Santa Maria, con destinazione urbanistica di P.R.G. "H-rurale". - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato con Decreto Ministero Lavori Pubblici n.6476 in data 13.01.1972 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976); - zona "H rurale" normata ai sensi dell'art.7-10 delle N.T.A. di P.R.G. e le modifiche e integrazioni della G.R. n.732 del 07/069/2002; - L.38/1999 "norme governo del territorio", integrata con L.R. n.28/2000 e L.R. n.8/2003. Il terreno in esame ricade in un'area individuata al P.T.P.R., approvato con Consiglio Regionale N.5 del 21/04/2021, nella TAVOLA "A" come "Paesaggio degli insediamenti urbani-aree urbanizzate" e parte "Protezione zone di interesse archeologico m059_0973". Ai fini del P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 ricade in parte "Corsi d'acqua pubblici - c059_12158" ai sensi dell'art.36 P.T.P.R. Si rileva che per il P.A.I. Piano Assetto idrogeologico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.17 del 04/04/2012 la particella 87 ricade nella fascia di rispetto "aree di



attenzione per pericolo d'inondazione lungo i corsi d'acqua principali - Corsi d'acqua principali classificati pubblici".



Prezzo base d'asta: € 153.436,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 356.518,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica , piano terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	147,76 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte, risulta in scarse condizioni di manutenzione. L'appartamento all'interno risulta in scarse condizioni di manutenzioni sia delle finiture interne ed esterne e degli impianti (all. n.2 foto n.11).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività commerciali di vicinato, etc.). L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq. L'accesso all'appartamento, oggetto di pignoramento avviene dall'area cortilizia ed è così composto: piano terra: ingresso/vano scala, camera pluriuso, camera letto, bagno ; piano primo: vano scala, disimpegno, n.3 camere letto, wc, box doccia (all.2 - foto n.4-5 e da n.10 a 20), La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.114,35 circa e mq. 5,83 circa di un balcone. L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 2,90. Lo stato conservativo di manutenzione è scarso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526, scala unica, piano terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 91, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	230,06 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte, risulta in buone condizioni di manutenzione l'unità immobiliare ubicata al piano primo del sub.2 (all.2 foto nn.25-26-27-30) mentre il fabbricato nella sua interezza si presenta in scarse condizioni di manutenzione (all.2 foto n.5-6-7-8). L'appartamento al piano terra all'interno risulta in scarse condizioni di manutenzioni sia delle finiture interne ed esterne e degli impianti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, attività		

	commerciali di vicinato, etc.). L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di fabbricato rurale adibita a civile abitazione e sviluppa su due piani fuori terra, facente parte di una fabbricato di maggiore consistenza, il quale insiste su un terreno esteso di circa 5.060 mq. L'accesso avviene dall'area cortilizia ed è così composta: piano terra: ingresso/vano scala (all.2 - foto 22 e rilievo all.6); piano primo: vano scala, disimpegno, cucina-pranzo, letto, bagno, wc, ripostiglio (all.2 - foto nn.23-24-25-26-27 e rilievo all.6) piano terra: cucina-pranzo; letto, antibagno e bagno (all.2 - foto nn.31-32-33-34 e rilievo all.6) piano terra: sono presenti n.3 locali adibiti a magazzino (all.2 - foto nn.37-38-39-40-41) con n.2 tettoie retrostanti (all. n.2 foto nn.43-44 e rilievo all.6); La superficie utile totale interna di piano terra e primo è di mq.170,18 circa, n.2 tettoie di complessivi mq.35,00 e mq.5,83 di un balcone (All.6). L'altezza interna dell'appartamento al piano terra e primo è pari a ml. 2,90, Lo stato conservativo di manutenzione è mediamente scarso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da sopralluogo effettuato il 25/03/2025 (all.14) l'unità immobiliare al piano terra risulta occupata dal debitore sig. **** Omissis ****, mentre il piano primo risulta occupato con arredi e cose riferiti al figlio **** Omissis ****, estraneo alla presente procedura.

Bene N° 3 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 90, Qualità Fabbricato Rurale	Superficie	367,80 mq
Stato conservativo:	I manufatti sono tutti caratterizzati da scarse condizioni di manutenzione, ed in particolare il pollaio/forno si presenta condizioni vetuste ed è attualmente in disuso. Analoga la situazione del magazzino di mq.140,00 con alcune lastre di lamiera della copertura divelte.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). il compendio oggetto della presente stima comprende i seguenti beni immobili: -- n.1 tettoia di circa mq.107,00 con struttura verticali in ferro, copertura a falde, capriata in ferro con manto di copertura del tipo onduline in eternit, chiusure laterali in onduline in lamiera, in parte a soppalco, h min. mt.3,65 e h max mt.4,90- vedi foto nn.45-46-47; -- n.1 fienile di circa mq.125,00 con struttura in pilastri di mattoni pieni, copertura a due falde, capriata in legno con travicelli e correnti in legno, aperto su tutti i lati (all.n.2 foto nn.47-48-49-50) copertura con tegole in cotto, sono altresì presenti n.2 container amovibili, altezza all'imposta della copertura mt. 3,55, al colmo mt.5,00; -- n.1 deposito/ufficio di circa mq.34,00 con struttura portante in mattoni forati e tufo, copertura a falde con manto tegole, altezza min. mt.2,30, altezza al colmo 3,30 (all.n.2 foto nn.51-52); -- n.1 magazzino di circa mq.158,00, (all. n.2 foto nn.54-55-56) struttura con elementi verticali in ferro, capriata in ferro, manto di copertura in onduline in eternit, chiusure laterali in lamiera, h min mt.3,95 e h max mt.5,50; -- n.1 magazzino (all. n.2 foto nn.57-58-59) di circa mq.140,00 con elementi verticali in cls armato, tetto con travi e correnti in legno, manto di copertura e chiusure laterali in lamiera, altezza mini mt.2,30 e altezza max mt.3,50; -- n.1 pollaio/forno di circa mq. 44,00, (all.n.2 foto nn.60-61-62) struttura mista con muratura in tufo e pilastro in cls armato, tetto a due falde, con travi e correnti in legno, manto di tegole, attualmente in precarie condizioni di manutenzione, ad oggi non utilizzato, altezza min mt.3,75 e altezza max mt.5,60; -- risulta presente un impianto serricolo di circa 660 mq.(all. n.2 foto n.3) Tali fabbricati sono a servizio dell'attività agricola ed insistono su un'area scoperta di mq.5.060 (all. 2 - foto n.4-7-8). All'atto del sopralluogo tutti i fabbricati si presentavano in scarse condizioni di manutenzione e sono occupati da materiali per l'agricoltura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.436,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 133, Qualità Orto irriguo	Superficie	1540,00 mq
Stato conservativo:	l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria, alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.1.540,00 facente parte di un'azienda agricola, presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. E' presente un impianto serricolo. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 134, Qualità Serra	Superficie	560,00 mq
Stato conservativo:	l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.560,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola, ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. (all.2 foto nn.73-74) L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Terreno

Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 86, Qualità Serra	Superficie	4444,00 mq
Stato conservativo:	l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.4.444,00 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma trapezoidale irregolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. Ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ecc. L'accesso al terreno avviene dalla Via Pratina, attraversando la particella 90, di proprietà dell'esecutato, proseguendo per una servitù carrabile di mt. 4,00 costituita a favore e carico della p.la 87.E' presente un impianto serricolo vedi all.2 foto nn.65-66-67-71-72.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via Pratina n.526		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 87, Qualità Serra	Superficie	16416,00 mq
Stato conservativo:	l'impianto serricolo si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Latina, più precisamente in località Borgo Santa Maria alla Strada Pratina n.526 (all. 1) con una distanza di circa 1,50 km dal centro abitato di Borgo Santa Maria. Nella zona di Borgo Santa Maria, sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria (strada, acquedotto e fognatura) e servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, chiesa, uffici, attività commerciali di vicinato, etc.). trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.16.416 facente parte di un'azienda agricola e presenta una forma di trapezio rettangolare a giacitura pianeggiante con buona vocazione agricola. ad oggi è presente un impianto serricolo che consente le colture di cocomeri, zucchine, meloni, pomodori, ec. L'accesso al compendio avviene dalla Via Pratina attraversando la particella 90, e percorrendo una servitù carrabile lungo i confini tra la particella in oggetto e la confinante particella 112 di altra proprietà. E' presente un impianto serricolo, vedi all.n.2 foto nn.63-64.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA , PIANO TERRA-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, SCALA UNICA, PIANO TERRA-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526, PIANO TERRA

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56



Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

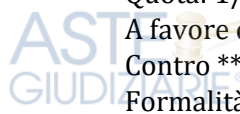


Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PRATINA N.526

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 03/03/2023
Reg. gen. 6212 - Reg. part. 607
Quota: 1/1
Importo: € 23.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.915,56
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 8.884,44
Percentuale interessi: 10,00 %
Rogante: Tribunale di Latina
Data: 09/09/2022
N° repertorio: 1748
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 29/02/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura