

---

TRIBUNALE DI LATINA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacilli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1 - Cantina ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra.....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra .....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra .....</b>	<b>6</b>
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15

Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Lotto 3</b> .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	20
Precisioni.....	21
Patti .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	31
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.</b> .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32



## INCARICO

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Pacilli Alessandro, con studio in Via Fratelli Bandiera, 29 - 04100 - Latina (LT), email alessandro@studiopacilli.it, PEC alessandro.pacilli@ingpec.eu, Tel. 335 77 81 305, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 49 SX N. 668, PIANO TERRA**

Il bene è una cantina censita al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n.3.

La cantina è posta al piano terra di un edificio residenziale con accesso indipendente. Lo stato di abbandono ed ha una superficie di 22,92 mq, con ingresso indipendente rispetto all'edificio cui è inserita ed ha possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 49 SX N. 668, PIANO TERRA**

Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 45.

Il terreno ha una superficie di 11.950,00 mq ( 1,195 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - VIA MIGLIARA 49 SX N. 668, PIANO TERRA**

---

Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 51.

Il terreno ha una superficie di 8.570,00 mq( 0,857 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Cantina ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

La cantina confina è posta in una porzione di piano terra di un edificio residenziale censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n. 1 - 2 - 4 (di altra proprietà). Inoltre il terreno su cui insiste l'intero involucro edilizio è

censito al Foglio n. 36, P.lla n. 37 di proprietà dell'esecutato per la quota di 14/144 oltre ai dei seguenti:

1. ##  
(CF )##  
nato a il  
Diritto di: Proprieta' per

2. ## a  
(CF )##  
nata a il  
Diritto di: Proprieta' pe

3. ##  
(CF )##  
nata a  
Diritto di: Proprieta' pe

4. ##  
(CF )##  
nata a il  
Diritto di: Proprieta' pe

5. ##PI  
(CF )##  
nato a il  
Diritto di: Proprieta' per

6. ##  
( )##  
nata a (MT) il  
Diritto di: Proprieta' pe

(CF )  
nato a  
Diritto di: Proprieta' per

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	22,92 mq	25,21 mq	0,20	5,04 mq	2,77 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,04 mq		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/2009 al 28/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 36, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 23 MQ Superficie catastale 23 mq Piano T
Dal 28/05/2009 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 36, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 23 MQ Superficie catastale 23 mq Piano T
Dal 19/12/2017 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 36, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 23 MQ Superficie catastale 23 mq Piano T

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	36	3		C2	1	23 MQ	23 mq		T	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

La cantina è posta al piano terra di un edificio residenziale con accesso indipendente. Ha una superficie di 22,92 mq, con ingresso indipendente rispetto all'edificio cui è inserita ed ha possibilità di parcheggio.

E' realizzata in struttura portante in muratura di mattoni forati con solaio in laterizio. L'ingresso è composto da un portone in legno e non sono presenti infissi. La cantina risulta in totale stato di abbandono ed è primo di intonaci e del pavimento.

In virtù dello stato conservativo dell'immobile ed in considerazione del fatto che risultano mancanti tutti gli

impianti, le finestre e le finiture di ogni genere, è impossibile redigere l'APE ( Attestato di Prestazione Energetica).

**PATTI**

Non risultano patti da segnalare.

**STATO CONSERVATIVO**

La cantina risulta in totale stato di abbandono ed è primo diintonaci, del pavimento e degli infissi.

**PARTI COMUNI**

La cantina confina è posta in una porzione di piano terra di un edificio residenziale censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n. 1 - 2 - 4 (di altra proprietà). Inoltre il terreno su cui insiste l'intero involucro edilizio è censito al Foglio n. 36, P.lla n. 37 di proprietà dell'esecutato per la quota di 14/144 oltre ai dei seguenti:

1. ##  
(CF ##)  
nato a ##  
Diritto di: Proprieta' per

2. ##  
(CF ##)  
nata a ##  
Diritto di: Proprieta' pe.,

3. ##  
(CF ##)  
nata a ##  
Diritto di: Proprieta' per

4. ##  
(CF ##)  
nata a ##  
Diritto di: Proprieta' per

5. ##  
(CF ##)  
nata a ##  
Diritto di: Proprieta' per

6. ##  
(CF ##)  
nata a ##  
Diritto di: Proprieta' per

7. ##

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è una cantina censita al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n.3.

La cantina è posta al piano terra di un edificio residenziale con accesso indipendente. Ha una superficie di 22,92 mq, con ingresso indipendente rispetto all'edificio cui è inserita ed ha possibilità di parcheggio.

E' realizzata in struttura portante in muratura di mattoni forati con solaio in laterizio. L'ingresso è composto da un portone in legno e non sono presenti infissi. La cantina risulta in totale stato di abbandono ed è primo di intonaci e del pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®  
 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2009 al 28/05/2009	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/05/2009 al 19/12/2017	**** Omissis ****	DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GIUSEPPE CELESTE	28/05/2009	74087	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017 al 16/09/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CELESTE	19/12/2017	85890	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a LATINA il 18/05/2023  
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 9903  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sito in Pontinia distinti in Catasto al Foglio n°69 Particella n°36 è interessato dalle seguenti previsioni:

- secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art.26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n°783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;
- secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04;

il terreno su cui insiste è soggetti alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009;

Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n°64;

Che sulla base della documentazione trasmessa dall'Assessorato usi civici della Regione Lazio ed acquisita agli atti al Prot.n°8566 del 20/06/1990, detto terreno non è gravato dalla presenza di usi civici;

ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Visionata tutta la documentazione relativa agli estremi catastali ed intestatari dell'immobile attuale è risultato che la realizzazione del medesimo è anteriore alla data del 1° settembre 1967 e che fino alla data odierna non ha subito ulteriori interventi soggetti ad autorizzazioni comunque denominate, concessioni o permessi ovvero realizzabili mediante

denuncia o segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione di inizio lavori.

- 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.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

#### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

---

Il terreno confina:

a nord-est con particella n. 51;  
a sud-est con particella n. 89;  
a sud-ovest con particelle n. 122, 141, 142, 135;  
a nord-ovest con particelle 25 e 39.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11950,00 mq	11950,00 mq	1	11950,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11950,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11950,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1986 al 25/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 45 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 25230 Reddito dominicale € 373,97 Reddito agrario € 247,57
Dal 25/02/1986 al 25/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 45 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 43140 Reddito dominicale € 639,43 Reddito agrario € 423,32
Dal 25/02/1986 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 45 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 11950 Reddito dominicale € 177,13 Reddito agrario € 117,26
Dal 08/03/2007 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 45 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 11950 Reddito dominicale € 201,81 Reddito agrario € 89,49
Dal 19/12/2017 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 45 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 11950

	Reddito dominicale € 201,81 Reddito agrario € 89,49
--	--

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	45				Seminativo irriguo		11950 mq	201,81 €	89,49 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da segnalare.

## PATTI

Non risultano patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Attualmente il terreno è in stato incolto e risulta, alla data del sopralluogo in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni. Il terreno confina:

- a nord-est con particella n. 51;
- a sud-est con particella n. 89;
- a sud-ovest con particelle n. 122, 141, 142, 135;
- a nord-ovest con particelle 25 e 39.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno pianeggiante è in ottimo stato conservato e, ad oggi, risulta incolto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1975 al 13/11/1980	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scognamiglio	06/09/1975	107760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
		Latina	10/09/1975	4249	
Dal 13/11/1980 al 07/06/1984	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiore	13/11/1980	126183	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
		Latina	13/11/1980	7739	
Dal 07/06/1984 al	**** Omissis ****	Ricongiungimento usufrutto			

19/12/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017 al 16/09/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CELESTE	19/12/2017	85890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a LATINA il 18/08/2023  
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 9903  
Quota: 1/1

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sito in Pontinia distinti in Catasto al Foglio n°69 Particella n°45 è interessato dalle seguenti previsioni:

- secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art.26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n°783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;
- secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04;

il terreno è soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009;

Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n°64;  
Che sulla base della documentazione trasmessa dall'Assessorato usi civici della Regione Lazio ed acquisita agli atti al Prot.n°8566 del 20/06/1990, detto terreno non è gravato dalla presenza di usi civici;

ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Terreno agricolo.

- 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.

---

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

#### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

#### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

#### CONFINI

---

Il terreno confina:

a nord-est con particella n. 106 e 69;  
a sud-est con particella n. 91;

a sud-ovest con particelle n. 45;  
a nord-ovest con particelle 26 e 40.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8570,00 mq	8570,00 mq	1	8570,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				8570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8570,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1986 al 25/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 51 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 17910 Reddito dominicale € 265,47 Reddito agrario € 175,75
Dal 25/02/1986 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 51 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 8570 Reddito dominicale € 127,03 Reddito agrario € 84,09
Dal 08/03/2007 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 51 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 8570 Reddito dominicale € 144,73 Reddito agrario € 64,18
Dal 19/12/2017 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 69, Part. 51 Qualità Seminativo irriguo CL2 Superficie (ha are ca) 8570 Reddito dominicale € 144,73 Reddito agrario € 64,18

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
69	51				Seminativo irriguo		8570 mq	144,73 €	64,18 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

Non ci sono precisazioni da segnalare.

**PATTI**

Non risultano patti da segnalare.

**STATO CONSERVATIVO**

Attualmente il terreno è in stato incolto e risulta, alla data del sopralluogo in ottimo stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

Non risultano parti comuni. Il terreno confina:

- a nord-est con particella n. 106 e 69;
- a sud-est con particella n. 91;
- a sud-ovest con particelle n. 45;
- a nord-ovest con particelle 26 e 40.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno pianeggiante è in ottimo stato conservato e, ad oggi, risulta incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1975 al 13/11/1980	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scognamiglio	06/09/1975	107760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Latina	10/09/1975	4249			
Dal 13/11/1980 al 07/06/1984	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiore	13/11/1980	126183	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Latina	13/11/1980	7739			
Dal 07/06/1984 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Ricongiungimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/1984		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017 al 16/09/2024	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CELESTE	19/12/2017	85890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a LATINA il 18/08/2023  
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 9903  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile sito in Pontinia distinti in Catasto al Foglio n°69 Particella n°51 è interessato dalle seguenti previsioni:

- secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art.26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n°783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato;

- secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04;

il terreno è soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009;

Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n°64;

Che sulla base della documentazione trasmessa dall'Assessorato usi civici della Regione Lazio ed acquisita agli atti al Prot.n°8566 del 20/06/1990, detto terreno non è gravato dalla presenza di usi civici;

ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Terreno agricolo.

**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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Cantina ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**

Il bene è una cantina censita al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n.3. La cantina è posta al piano terra di un edificio residenziale con accesso indipendente. Lo stato di abbandono ed ha una superficie di 22,92 mq, con ingresso indipendente rispetto all'edificio cui è inserita ed ha possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 36, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 756,00

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.

Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili;

- visti i valori forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati al 2° semestre 2023 e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

**CANTINA:**

300,00 €/mq per l'intero piano terra

Pertanto, sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- VALORE COMPLESSIVO: 5,04 mq x 300,00 €/mq = € 1.512,00

Poichè l'immobile è completamente lasciato a rustico, come specificato nelle precisazioni e nella consistenza dell'immobile, si applicano le seguenti detrazioni:

costo di realizzazione degli impianti, dei pavimenti, degli infissi e delle finiture stimato a 150,00 €/mq.

Pertanto, sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- VALORE COMPLESSIVO: 5,04 mq x (300,00 €/mq - 150,00 €/mq) = € 756,00

**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO AI FINI DELLA VENDITA**

Il Valore attuale commerciale (Vc) del lotto viene stimato sulla base del valore attuale virtuale sopra determinato (Vv). Tenendo conto delle riduzioni per lavori di cui sopra da eseguire (VI), si ha € 756,00

Considerando la superficie convenzionale calcolata pari a 5,04 mq, si ottiene il VALORE ATTUALE COMMERCIALE come segue:

756,00 / 5,04 = 150,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra	5,04 mq	150,00 €/mq	€ 756,00	100,00%	€ 756,00
				Valore di stima.	€ 756,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**

Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 45. Il terreno ha una superficie di 11.950,00 mq ( 1,195 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 45, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 28.656,10

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.

Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili;

- visti i valori agricoli medi forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati all'annualità 2006 e riferiti alla destinazione urbanistica monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di

cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

**TERRENO AGRICOLO AD USO SEMINATIVO IRRIGUO:**

23.980,00 €/Ha €/mq

Pertanto, sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- VALORE COMPLESSIVO: 1,195 Ha x 23.980,00 €/Ha ovvero 11.950 mq x 2,395 €/mq = € 28.656,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra	11950,00 mq	2,40 €/mq	€ 28.656,10	100,00%	€ 28.656,10
Valore di stima:					€ 28.656,10

### LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**

Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 51. Il terreno ha una superficie di 8.570,00 mq ( 0,857 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 51, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 12.143,69

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.

Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato: - con riferimento a beni di caratteristiche produttive similari; - accertata la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili;  
- visti i valori agricoli medi forniti dall' O.M.I. per la zona in questione, aggiornati all'annualità 2006 e riferiti alla destinazione urbanistica monitorata analoga, ovvero più attinente; si ritiene congruo attribuire al bene di cui trattasi, un valore unitario di mercato, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computato specificatamente, valutato come segue:

**TERRENO AGRICOLO AD USO SEMINATIVO IRRIGUO:**

14.170,00 €/Ha €/mq

Pertanto, sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue il Valore attuale virtuale (Vv) del bene, riferito alla piena proprietà per intero:

- VALORE COMPLESSIVO: 0,875 Ha x 14.170,00 €/Ha ovvero 8.570,00 mq x 1,417 €/mq = € 12.143,69

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra	8570,00 mq	1,42 €/mq	€ 12.143,69	100,00%	€ 12.143,69
Valore di stima:					€ 12.143,69

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

Latina, li 05/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pacilli Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO 1**

- Bene N° 1 - Cantina ubicata a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**  
 Il bene è una cantina censita al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n.3. La cantina è posta al piano terra di un edificio residenziale con accesso indipendente. Lo stato di abbandono ed ha una superficie di 22,92 mq, con ingresso indipendente rispetto all'edificio cui è inserita ed ha possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 36, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile sito in Pontinia distinti in Catasto al Foglio n°69 Particella n°36 è interessato dalle seguenti previsioni: - secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art.26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n°783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04; il terreno su cui insiste è soggetti alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni; Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009; Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n°64; Che sulla base della documentazione trasmessa dall'Assessorato usi civici della Regione Lazio ed acquisita agli atti al Prot.n°8566 del 20/06/1990, detto terreno non è gravato dalla presenza di usi civici; ai sensi dell'art.58, comma 2 della Legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

**LOTTO 2**

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**  
 Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 45. Il terreno ha una superficie di 11.950,00 mq( 1,195 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668. Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 45, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile sito in Pontinia distinti in Catasto al Foglio n°69 Particella n°45 è interessato dalle seguenti previsioni: - secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art.26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n°783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e1" - Aree a prevalente copertura di

seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04; il terreno è soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni; Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009; Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n°64; Che sulla base della documentazione trasmessa dall'Assessorato usi civici della Regione Lazio ed acquisita agli atti al Prot.n°8566 del 20/06/1990, detto terreno non è gravato dalla presenza di usi civici; ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra**  
Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.la n. 51. Il terreno ha una superficie di 8.570,00 mq( 0,857 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668. Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 51, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile sito in Pontinia distinti in Catasto al Foglio n°69 Particella n°51 è interessato dalle seguenti previsioni: - secondo quanto previsto dal vigente PRG approvato con deliberazione della GRL n.783/2000, detto terreno ricade in Zona E -Sottozona "E1" regolamentata dall'art.26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla suddetta delibera G.R.L. d'approvazione del P.R.G. n°783 del 14/03/2000, cui si rimanda per quanto non espressamente riportato nel presente certificato; - secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2004, con la quale sono state individuate, in zona agricola, le sottozone a diversa vocazione e suscettività produttiva, detto terreno ricade in - zona "e"- Sottozona "e1" - Aree a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggiero zootecnico, unità aziendale minima : 2 ha di superficie agricola totale, - regolamentato sempre dall'art. 26 delle NTA con le variazioni apportate dalla predetta deliberazione consiliare 3/04; il terreno è soggetto alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio n.38/99 e successive modifiche ed integrazioni; Che detto terreno ricade nell'area perimetrata, dall'Autorità dei Bacini regionali, nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato, ai sensi dell'ex art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del Comitato istituzionale n. 1 del 13/07/2009; Che la Zona indicata è stata dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 02.02.1974 n°64; Che sulla base della documentazione trasmessa dall'Assessorato usi civici della Regione Lazio ed acquisita agli atti al Prot.n°8566 del 20/06/1990, detto terreno non è gravato dalla presenza di usi civici; ai sensi dell'art.58, comma 2 della legge Regione Lazio n°38/99 e s.m.i., le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della medesima legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55; la demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondente, riduce od elimina il vincolo.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 36, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	5,04 mq
Stato conservativo:	La cantina risulta in totale stato di abbandono ed è primo di intonaci, del pavimento e degli infissi.		
Descrizione:	Il bene è una cantina censita al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 36, Sub. n.3. La cantina è posta al piano terra di un edificio residenziale con accesso indipendente. Lo stato di abbandono ed ha una superficie di 22,92 mq, con ingresso indipendente rispetto all'edificio cui è inserita ed ha possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 45, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	11950,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno è in stato incolto e risulta, alla data del sopralluogo in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.lla n. 45. Il terreno ha una superficie di 11.950,00 mq( 1,195 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - Via Migliara 49 SX n. 668, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 51, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	8570,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente il terreno è in stato incolto e risulta, alla data del sopralluogo in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è terreno agricolo censito al N.C.E.U. al Foglio n. 69, P.la n. 51. Il terreno ha una superficie di 8.570,00 mq ( 0,857 Ha) con destinazione seminativo irriguo attualmente in stato di incolto. L'accesso avviene tramite strada principale Via Migliara 49 SX n. 668.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		