

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vacca Miriam, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2022 del R.G.E.

promossa da

**GRANAROLO S.P.A.**

Codice fiscale: 01660360601

BOLOGNA



contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

STRADA \*\*\*\*\*

04014 - Pontinia (LT)

Nato a Latina il \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	8
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	13
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	16
Precisazioni .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	16
Patti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	17

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	20
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	25
Normativa urbanistica.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2022 del R.G.E.....	36
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 251.190,75</b> .....	36

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 .....	38



## INCARICO

---

All'udienza del 22/09/2023, il sottoscritto Arch. Vacca Miriam, con studio in Via Novara 1 Fondi - 04022 - Latina (LT), email arch.miriamvacca@gmail.com, PEC miriam.vacca@archiworldpec.it, Tel. 392 1928362, Fax 0773 620035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863 (Coord. Geografiche: <https://www.google.it/maps/@41.3628956,13.1310451,3a,75y,29.69h,83.66t/data=!3m6!1e1!3m4!1s10Ed8G3RCgX6rjonfY366A!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu>)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

L'unità immobiliare urbana è ubicata nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città.

Trattasi nello specifico di porzione di un fabbricato bifamiliare posto al piano terra con annesso magazzino, ubicato su terreno costituente la corte ad uso esclusivo dello stesso fabbricato.

Fanno parte della stessa proprietà, diversi corpi di fabbrica situati sulla parte di cortile retrostante al fabbricato e sprovvisti del necessario titolo abilitativo.

Si accede all'immobile mediante un ponticello situato sulla strada statale Appia, che immette su una stradina privata che conduce fino alla cancellatura di ingresso al fabbricato stesso.

L'immobile è dotato altresì di giardino esterno, prospiciente l'ingresso principale, dove è situata una piscina fuori terra modello "Intex".

L'intera proprietà risulta recintata mediante muretto con sovrastante inferriata in corrispondenza del prospetto frontale e laterale a confine con la proprietà di terzi soggetti, e con paletti in legno e rete verde, nella parte retrostante l'immobile.

Fa parte dell'immobile un adiacente terreno agricolo, libero da coltivazioni al momento del sopralluogo e privo di recinzione perimetrale meglio descritto nel Bene n° 2.

L'intero fabbricato veniva realizzato in virtù di Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Pontinia in data 23/03/1973 e i successivi lavori di ampliamento, realizzati inizialmente senza il relativo titolo edilizio, furono legittimati in virtù della Concessione in Sanatoria n° 3266, rilasciata dal Comune di Pontinia il 27/02/1992.

Il magazzino- deposito annesso all'abitazione e non classato come particella distinta, venne edificato in virtù della Licenza per esecuzione lavori edili rilasciata dal comune di Pontinia in data 11/11/1976 prot. 9907.

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 3266/1992).

Lo stato attuale infatti è per lo più conforme alla planimetria catastale depositata il 27/06/2013 al n° LT0098128 (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per la tettoia esterna, non presente nella planimetria catastale.

Si precisa che la suddetta pratica (Do.C.Fa. protocollato in catasto il 27/06/2013, recante come causale "fusione, demolizione parziale" - Allegato n° 13) non è preceduto alcun titolo abilitativo attestante la legittimità urbanistica di quanto realizzato.

Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000. La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04).

Il terreno dove è ubicato il bene è altresì soggetto:

- alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.;
- alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica;
- alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali;
- alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale);
- alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i.

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.

Il sopralluogo avveniva in data 18/12/2023 a seguito di due avvisi inviati a mezzo di raccomandata A/R (ritornati successivamente allo scrivente in quanto non ritirati) e veniva eseguito alla presenza del custode, la dott.sa F. Di Russo. Si procedeva quindi all'accesso dell'unità immobiliare ed alla ricognizione tecnica con il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare urbana (allegati n°1 e 2°), sulla base della planimetria catastale estrapolata dal sito dell'Agenzia del Territorio (allegato n°3). Al termine dei suddetti sopralluoghi, lo scrivente redigeva come da protocollo il verbale delle oo.pp. (Allegato n° 4).

In merito all'accesso presso gli uffici del Comune di Pontinia per la regolarità urbanistica del bene, in data 01/12/2023 lo scrivente, si recava presso l' Ufficio Tecnico e Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune per eseguire le opportune indagini edilizie-urbanistiche relative al bene esecutato. Si approntavano ricerche in relazione al nominativo dell'esecutato e ai precedenti proprietari con il fine di recuperare i titoli edilizi autorizzativi (Allegato n° 5)

In relazione alla documentazione in atti, lo scrivente dopo aver esaminato quanto presente sul telematico, effettuava come da protocollo, le visure ipo-catastali sul portale Sister dell'Agenzia delle Entrate al fine di estrarre eventuali variazioni rispetto alla documentazione depositata relativa all'elenco delle formalità per l'immobile oggetto di esecuzione.

L'ispezione veniva effettuata sia per il terreno che per il fabbricato, rispetto l'arco temporale dal 01/01/1970 al

25/10/2023 (allegato n°6) e confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa al fabbricato ed al terreno).



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città.

Trattasi nello specifico di terreno classato catastalmente come "serra", ma costituito di fatto, da un appezzamento di terra privo di alcuna coltivazione.

Si accede al terreno mediante uno stradone poderale largo 5 metri e asservito mediante specifico atto a rogito del 18/02/1977 (ex particella 23, frazionamento tipo 21/79 (Allegato n° 12). Dallo stradone laterale, si accede al terreno mediante un ulteriore passaggio costituito da una striscia di terreno di ulteriori 5 ml che corre lungo tutta la particella 89 e su cui venne costituita altresì una ulteriore servitù con atto del notaio Formisano del 1979 rep. 206 (Allegato n° 15). Si precisa che con il suddetto atto, venne venduta l'altra porzione di villa unifamiliare adiacente a quella oggetto di stima e non facente parte dell'esecuzione.

Specificatamente alla normativa urbanistica, il terreno è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000.

La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04).

Il terreno è altresì soggetto:

- alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.;
- alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica;
- alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali;
- alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale);
- alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i.

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.

Il sopralluogo avveniva in data 18/12/2022 a seguito di due avvisi inviati a mezzo di raccomandata A/R (mai ritirati dall'esecutato che veniva contattato per le vie brevi direttamente dal custode), e veniva eseguito alla presenza del custode, la dott.sa Di Russo. Si procedeva quindi all'accesso dell'unità immobiliare di cui al bene

n° 1 e successivamente si accedeva al terreno retrostante.

Si specifica infatti, che il terreno alla particella n° 151 è accessibile altresì dalla corte retrostante al fabbricato oggetto di esecuzione.

L'ispezione ipo-catastale effettuata per il terreno, rispetto l'arco temporale dal 01/01/1970 al 25/10/2023 (allegato n°19) confermava quanto già presente nella documentazione reperita sul telematico (certificazione ventennale relativa al fabbricato ed al terreno).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

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

Per maggior chiarezza circa i titoli di proprietà lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di donazione del 11/04/1979, con il quale il sig. \*\*\*\*\*diveniva proprietario del terreno agricolo e del soprastante rustico agricolo (l'attuale fabbricato condonato nel 1992).

Veniva altresì reperita la copia dell'atto di frazionamento tipo n° 21/79, considerato che alla stessa data dell'atto, veniva compravenduta la restante porzione di fabbricato (villa bifamiliare): questo al fine di individuare puntualmente l'immobile oggetto di esecuzione.

Le copie dell'atto visionato e del relativo frazionamento (allegato all'atto di Compravendita relativo l'altra porzione della villa) si allegano alla presente (rispettivamente allegati n°7 e 8).

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

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

Per maggior chiarezza circa i titoli di proprietà lo scrivente reperiva la copia relativa l'atto di donazione del 11/04/1979, con il quale il sig. \*\*\*\*\*diveniva proprietario del terreno agricolo e del soprastante rustico agricolo (l'attuale fabbricato condonato nel 1992).

Veniva altresì reperita la copia dell'atto di frazionamento tipo n° 21/79 allegato all'atto del notaio Formisano Rep. n° 206, nonché la copia dell'atto notaio Fiore del 1977 Rep 120770: questo al fine di meglio individuare la servitù costituita sui terreni alle particelle n° 23 e 89, necessaria all'accesso da Via Appia sul terreno suddetto e meglio rappresentata nell'Allegato n° 24.



Le copie degli atti visionati e del relativo frazionamento si allegano alla presente (rispettivamente allegati n°7 - atto Formisano Rep 207-, n°15 - Atto Formisano Rep 206- e n°12 - Tipo Frazionamento 21/79).



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
STRADA \*\*\*\*\*  
04014 - Pontinia (LT)  
Nato a Latina il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il 05/06/1999 il sig. \*\*\*\*\*, ha contratto matrimonio con la sig.ra \*\*\*\*\* presso il comune di Sabaudia.

Con sentenza del Tribunale di Latina in data 14/12/2015, annotata nell'atto di matrimonio il 17/01/2017 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si allegano alla presente il certificato di matrimonio e l'estratto di residenza dell'esecutato (Allegato n° 14).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
STRADA \*\*\*\*\*  
04014 - Pontinia (LT)  
Nato a Latina il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il 05/06/1999 il sig. \*\*\*\*\*, ha contratto matrimonio con la sig.ra \*\*\*\*\* presso il comune di Sabaudia.

Con sentenza del Tribunale di Latina in data 14/12/2015, annotata nell'atto di matrimonio il 17/01/2017 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si allegano i relativi certificati di matrimonio e residenza dell'esecutato (Allegato n° 14).



## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863

L'immobile, libero su 3 lati e classato in Catasto come bene ad uso abitazione (categoria catastale A/7), è ubicato su un'area di sedime di complessivi 8.70 mq (particella 152 del foglio 138) e confina:

- a nord-ovest con l'altra porzione della villa bifamiliare, di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di esecuzione;
- a nord-est, con la corte ad uso esclusivo catastalmente individuata al mappale 152 (particella graffata al bene oggetto di esecuzione);
- a sud-est, con la particella 102 di proprietà di terzi soggetti;
- a sud-ovest con la stradina privata di accesso, non indicata nella mappa catastale.

L'accesso allo stesso avviene mediante una cancellatura in ferro. Il cortile esterno prospiciente al prospetto frontale è in parte pavimentato con pezzame di pietra, in parte destinato a verde con giardino.

La parte pavimentata, conduce all'annesso magazzino.

Il magazzino situato nella parte posteriore del fabbricato, è libero su 3 lati tutti confinanti con la parte di cortile retrostante al fabbricato stesso. Il 4 lato confina con la restante porzione di magazzino di proprietà di terzi soggetti e non oggetto di esecuzione.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863

Il terreno ha una superficie catastale di 749 mq e confina:

- a nord con la particella n° 47 di proprietà di terzi soggetti;
- a est, con la particella 89 (quella interessata dalla servitù relativa allo stradone di accesso), di proprietà di terzi soggetti;
- a ovest, con la particella 91 di proprietà di terzi soggetti;
- a sud, con la particella 152 (graffata), che costituisce la corte dell'immobile oggetto di esecuzione individuato al bene n° 1.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	2,90 m	T
Balcone esterno	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,90 m	T
Porticato	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	3,00 m	T

Cortile sulla parte retrostante (comprendente anche la particella graffata 152)	301,00 mq	301,00 mq	0,1	30,10 mq	0,00 m	
Corte e Giardino prospicienti l'ingresso	870,00 mq	870,00 mq	0,1	87,00 mq	0,00 m	
Autorimessa	33,00 mq	35,00 mq	0,5	17,50 mq	2,40 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>311,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>311,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villetta è formata da n° 8,5 vani (catastali). Si accede alla stessa da una tettoia che conduce all'ingresso dell'abitazione.

La parte prospiciente al giardino esterno di pertinenza dell'abitazione, è molto illuminata grazie alla presenza di ampie vetrate.

Dalla veranda chiusa con le suddette vetrate e situata all'ingresso, si procede verso il salone principale a destra del quale è situata una ampia cucina abitabile e una prima camera da letto.

Segue poi un piccolo corridoio che conduce alla zona notte, formata da 2 camerette, e due bagni: quello più grande è dotato altresì da vasca da bagno.

Una delle due camerette situate nella zona notte, affaccia su un piccolo balcone che immette nella zona del cortile retrostante dove sono situati i fabbricati privi del relativo permesso edilizio.

Al lato della villetta, è ubicato il magazzino destinato al rimessaggio di attrezzi agricoli e minuterie varie.

All'interno del magazzino, è altresì situato l'impianto fotovoltaico che alimenta l'energia elettrica dell'abitazione.

La parte del cortile retrostante, è altresì accessibile dal magazzino stesso.

Dal magazzino infatti, è possibile accedere alla parte di corte dove sono stati realizzati degli immobili edificati senza alcun titolo abilitativo e aventi diverse destinazione d'uso così come indicato nel rilievo fotografico allegato alla presente.

Più nello specifico esse sono:

- un piccolo fabbricato di circa 14 mq addossato al magazzino, utilizzato come deposito di materiale di varia natura;
- un fabbricato di circa 20 mq, dove sono stati realizzate n° 2 due stanze, una adibita a servizio igienico esterno e l'altra a deposito per la pompa di calore;
- una tettoia denominata di circa 20 mq, adiacente al precedente fabbricato, contenente attrezzature agricole da giardinaggio;
- un pollaio di circa 12.5 mq, al momento del sopralluogo privo di animali,
- una tendostruttura di circa 75 mq, contenete attrezzi e macchine da palestra.

Si specifica che i corpi di fabbrica così descritti e indicati rispettivamente con le lettere "A,B,C,D,E", venivano meglio rappresentati nella planimetria dell'allegato fotografico (Allegato n° 2) a pagina 23.

Si precisa che il classamento catastale per tutti gli immobili sopra descritti, è unico: la particella catastale relativa all'abitazione infatti, è graffata con altre due particelle (le aree su cui venivano edificati i corpi di

fabbrica senza titolo abilitativo e la corte esterna dove è situato il giardino) e costituiscono un unico compendio immobiliare avente lo stesso numero di identificazione catastale.

Si allega alla presente la restituzione grafica del rilievo metrico effettuato attraverso l'ausilio di metro e laser ottico con l'evidenziazione delle anomalie urbanistico-catastali riscontrate al momento del sopralluogo (allegato n° 10).

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	749,00 mq	749,00 mq	1	749,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>749,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>749,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo è privo di recinzione ad eccezione del lato confinante con la particella 152 (corte graffata alla porzione di villa oggetto di esecuzione), in quanto è presente una rete verde in PVC con paletti di legno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1979 al 16/12/1991	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 136, Part. 90 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 001920 Reddito dominicale € 28,46 Reddito agrario € 18,84 Graffato no
Dal 16/12/1991 al 29/08/2008	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 90 Categoria EU Superficie catastale 1050 mq Graffato no

Dal 29/08/2008 al 27/06/2013	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 103 Categoria E Superficie catastale 195 mq
Dal 27/06/2013 al 21/09/2015	*****nato a PONTECORVO (FR) il *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 103, Sub. 5 Categoria A7, Cons. 8.5 Superficie catastale 195 mq Rendita € 460,94 Graffato si
Dal 21/09/2015 al 08/02/2024	***** nato a LATINA (LT) il *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 136, Part. 103, Sub. 5 Categoria A7, Cons. 8.5 Superficie catastale 195 mq Rendita € 460,94 Graffato si

L'odierna particella, deriva dalla particella n° 90 del foglio 136 (citata nell'atto Formisano dell'11/04/1979), della superficie complessiva di mq 1920. La particella n° 90, comprendeva altresì il terreno agricolo, oggi catastalmente individuato alla particella n° 151 (oggetto anch'esso di esecuzione e descritto al Bene n° 2).  
Si allega alla presente il frazionamento tipo n° 21/79 (Allegato n° 12) citato nell'atto del 1979 dove è evidente l'estensione originaria della particella n° 90, nonché il tipo Frazionamento del 1991 e il tipo mappale del 2008 relativi alla trasformazione della particella oggetto di esecuzione (Allegato n° 23).  
Si precisa che i fabbricati indicati sommariamente nel tipo mappale del 2008 e comunque mai riportati sul relativo estratto di mappa sono privi di relativo titolo abilitativo.

In data 18/06/2013 veniva presentata in Catasto il Do.C.Fa. (Allegato n° 13) poi protocollato al n° LT0098128 in data 27/06/2013 con causale: "fusione, demolizione parziale". Si specifica, come già precisato, che dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Pontinia, la pratica non erano preceduta da nessun titolo abilitativo.

Con il documento suddetto, si costituiva l'attuale particella al n° 103 sub 5 graffata alle particelle n° 103 sub 6 e 152 sub 4.

Al Do.C.Fa. veniva allegato l'elaborato planimetrico (Allegato n° 9) con la specifica destinazione dei sub indicati:  
- particella 103 sub 5, abitazione e annesso magazzino (superficie complessiva 870 mq);  
- particella 103 sub 6 corte esterna perimetrale all'abitazione e al magazzino (superficie complessiva 301 mq);  
- particella 152 sub 4, corte situata nella parte anteriore (dove venivano riscontrati durante il sopralluogo i fabbricati "A,B,C,D,E" privi di titolo abilitativo).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1979 al 16/12/1991	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 136, Part. 90 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 001920 Reddito dominicale € 28,46 Reddito agrario € 18,84 Graffato no
Dal 16/12/1991 al 29/08/2008	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 136, Part. 90 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001050

		Reddito dominicale € 17,90 Reddito agrario € 10,30 Graffato no
Dal 29/08/2008 al 02/09/2008	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 136, Part. 151 Qualità Serra Superficie (ha are ca) 000749 Reddito dominicale € 46,42 Reddito agrario € 22,63 Graffato no
Dal 02/09/2009 al 21/09/2015	*****nato a PONTINIA (LT) il *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 136, Part. 151 Qualità Serra Cl.u Superficie (ha are ca) 000749 Reddito dominicale € 46,42 Reddito agrario € 22,63 Graffato no
Dal 21/09/2015 al 26/02/2024	***** nato a LATINA (LT) il ***** ***** Proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 136, Part. 151 Qualità Serra Cl.u Superficie (ha are ca) 000749 Reddito dominicale € 46,42 Reddito agrario € 22,63 Graffato no

Le odierne particelle oggetto di esecuzione, derivano dal mappale ex n° 25 (podere n° 2325), della originaria estensione di 49.218 mq individuato in catasto terreni nei mappali n° 25 -45-46-55-23, della proprietà indivisa dei sig. \*\*\*\*\*. Il tutto, come indicato nell'atto di frazionamento allegato alla compravendita del 18/02/1977 per notaio Ermanno Fiore (Allegato n° 16).

La particella n° 25, oggetto del citato frazionamento, nel 1979, venne altresì frazionata in altre particelle, da cui ne scaturì il mappale n° 90 del foglio 136 (citato nell'atto Formisano dell'11/04/1979), della superficie complessiva di mq 1920, e donato al sig. \*\*\*\*\* dai genitori \*\*\*\*\*. La particella 90, comprendeva altresì il fabbricato oggetto di esecuzione, descritto al bene n° 1.

Si allega alla presente altresì il frazionamento tipo n° 21/79 (Allegato n° 12) citato nell'atto del 1979 dove è evidente l'estensione originaria della particella n° 90.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	103	5		A7	1	8.5	195 mq	460,94 €	t	si
	136	103	6		A7	1	8.5	195 mq	460,94 €	t	si
	103	152	4		A7	1	8.5	195 mq	460,94 €	t	si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
136	103				Ente Urbano		087000 mq			
136	152				Ente urbano		030100 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva, che così come evidenziato dall'elaborato planimetrico prelevato telematicamente dal SISTER (Allegato n° 9), avente n° di protocollo LT0098128 del 27/06/2013, che la particella 103 subalterno n° 5, corrispondente nella planimetria suddetta all'abitazione, risulta catastalmente graffata ad altre due particelle:

- la n° 103 subalterno 6 del foglio 136 (corte di pertinenza esterna all'abitazione);
- la n° 152 subalterno 4 del foglio 136 (corte esterna situata sul retro dell'abitazione dove venivano realizzate parte delle strutture prive di titolo abilitativo).

Il magazzino/deposito era privo di identificativo catastale autonomo, in quanto annesso all'abitazione identificata alla particella 103 su 5.

Durante il sopralluogo effettuato in data 18/12/2023, relativamente all'abitazione, la scrivente riscontrava per lo più la corrispondenza catastale con lo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la tettoia esterna non presente nella planimetria catastale.

Relativamente al magazzino/deposito annesso all'abitazione, veniva rilevata una difformità catastale rispetto alla posizione delle aperture riscontrate: delle n° 2 finestre rilevate nella planimetria catastale, ne veniva riscontrata solo 1.

Si riporta l'allegato grafico relativo la planimetria dell'appartamento e al magazzino unitamente all'indicazione delle difformità rilevate in occasione del sopralluogo (Allegato n° 10).

In corrispondenza della corte identificata nell'elaborato planimetrico al subalterno 4 della particella 152 e situata nella parte posteriore dell'abitazione, come anticipato, veniva rilevata la presenza di alcuni fabbricati, non rappresentati nella planimetria catastale e privi di relativo titolo abilitativo.

Più in dettaglio essi sono rappresentati da:

- un corpo di fabbrica in muratura ubicato sulla corte identificata alla particella 103 subalterno 6 dell'elaborato planimetrico;
- un corpo di fabbrica costituito da una tendostruttura in acciaio e telo in PVC, ubicato sulla corte identificata alla particella 152 subalterno 4 dell'elaborato planimetrico;
- un corpo di fabbrica in muratura e acciaio ubicato in parte sulla 103 sub 6 e in parte sulla particella 152 sub 4 dell'elaborato planimetrico;
- un corpo di fabbrica adibito a pollaio, ubicato sulla particella 152 sub 4 dell'elaborato planimetrico.

Si riporta l'allegato grafico relativo la planimetria dell'appartamento e del magazzino opportunamente quotate (Allegato n° 1) unitamente all'evidenziazione delle difformità catastali riscontrate durante il sopralluogo (Allegato n° 10).

Si allegano altresì le visure catastali storiche relative alla particella 103 sub 5 graffata alla 152 sub 4 e alla 103 sub 6 (Allegato n° 8).



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
136	151				Serra	u	000749 mq	46,42 €	22,63 €	no

**Corrispondenza catastale**

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

Rispettivamente alla corrispondenza catastale, la sovrapposizione dell'ortofoto con l'estratto di mappa (Allegato n° 17), permetteva di evidenziare per lo più una esatta corrispondenza rispetto ai confini di proprietà (fermo restando l'errore dovuto alla sovrapposizione delle immagini satellitari con il catasto e quindi le normali tolleranze per tali attività e l'aspetto meramente catastale dell'accertamento).



**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che l'immobile identificato nel Pignoramento corrisponde al reale, fatta eccezione per i corpi di fabbrica edificati sulle particelle graffate n° 152 sub 4 e n° 103 sub 6 e per l'aumento di cubatura realizzato nell'abitazione (chiusura veranda esterna) e per la realizzazione della tettoia esterna.

Per tali irregolarità edilizie lo scrivente provvedeva alla demolizione delle strutture con rimessa in pristino dello stato legittimato (Concessione in Sanatoria del 1992) vista l'impossibilità di legittimità urbanistica, con decurtazione dei costi necessari al ripristino, al valore complessivo del bene.

Si specifica altresì che anche per la tettoia esterna di pertinenza all'abitazione veniva prevista la demolizione della stessa e lo scomputo del relativo costo delle opere al valore totale del lotto.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Visti i documenti catastali e quelli urbanistici, si rileva che il terreno identificato nel Pignoramento alla particella 151 corrisponde al reale.





## PATTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Non si evidenziano patti in essere.



### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Non si evidenziano patti in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.

Venivano riscontrate delle macchie di condensa soprattutto in corrispondenza della cucina e dei servizi igienici. All'esterno, in corrispondenza dei bordi del tetto e del solaio all'intradosso dello stesso, venivano rilevate delle macchie, dovute al mancato funzionamento del canale di gronda, probabilmente non più aderente al bordo della copertura a causa della vetustà della cicogna in pvc (staffatura che sorregge il canale di gronda).

L'intonaco della facciata, presentava dei distacchi in diversi punti, probabilmente per l'assenza di recente manutenzione ordinaria.

La pavimentazione esterna in pezzame di pietra, nella zona di cortile che conduce al box, era interrotta in alcuni punti a causa di probabili lavori di manutenzione dell'impianto fognario.

Anche il pilastro esterno, in corrispondenza del balcone prospiciente la corte interna, necessita di manutenzione straordinaria in quanto è visibile l'armatura del cemento armato. Per tali opere (manutenzione ordinaria), lo scrivente, considerava una decurtazione pari al 2% del valore di stima totale.

L'interno dell'abitazione al momento del sopralluogo era occupato da indumenti e oggetti di vario genere, sparsi in ogni parte della casa.

La pavimentazione veniva realizzata in parte in marmo (veranda all'ingresso, camere da letto e balcone sul retro), in parte in parquet (salone e corridoio), e in parte in ceramica (rivestimento e pavimento dei bagni, cucina). Solo la camera da letto in prossimità della cucina era pavimentata con marmettoni.

Dei due servizi igienici presenti, solo uno era utilizzato in quanto l'altro (quello dalle dimensioni maggiori e dotato di vasca da bagno) era adibito a stanza/deposito di materiale di vario genere.

Gli infissi esterni ed interni sono in sufficiente stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio e legno.

Si precisa che gli infissi esterni (le finestre), erano a di recente installazione. Le persiane, invece, erano più vetuste (non oggetto di recente sostituzione).

Per quanto concerne la dotazione degli impianti, l'immobile è provvisto di:

- impianto elettrico;
- impianto idraulico;
- impianto di riscaldamento alimentato da pompa di calore con termoconvettore in sala e radiatori in ogni stanza.
- impianto di condizionamento con split in cucina e salone.

La fornitura di acqua calda sanitaria è generata dalla pompa di calore.



È presente altresì un impianto fotovoltaico montato sulle falde del tetto.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Seppur classato catastalmente come "Serra", si evidenzia che al momento del sopralluogo non era presente alcuna struttura di questo tipo.

Il terreno si presentava infatti come incolto e privo di recinzione su 3 lati.

Si rappresenta inoltre che il confine della particella rispetto alla adiacente particella n° 152 (oggetto anch'essa di esecuzione), non era materializzato da alcun riferimento: l'attuale recinzione in rete verde in PVC e paletti di legno infatti, non è situata a confine tra le due particelle (151 e 152), così come indicato nella sovrapposizione della mappa catastale con l'orto-foto.

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

La particella pignorata comprende l'abitazione, il magazzino annesso alla stessa e le superfici delle corti esterne.

Essa è identificata da un'unica particella graffata ad altre due particelle.

Si evidenzia che la particella n° 152 indicata nell'estratto di mappa (Allegato n° 11) e catastalmente classata come "Ente urbano" è priva del simbolo della graffatura, seppur facente parte della particella n° 103 (sub 5 e 6) in quanto ad essa graffata (v. elaborato planimetrico allegato n° 9).

Fatte le opportune precisazioni, si specifica che l'immobile identificato con i dati catastali indicati, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

L'immobile identificato con i dati catastali indicati, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate.

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

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Nell'atto del 1979 a rogito del notaio Formisano, viene ribadita la costituita servitù corrente a sud delle particelle di terreno ai numeri 89,90 (la odierna particella 103 sub. 5, oggetto di esecuzione) e 91 necessaria al collegamento del suddetto stradone (largo 5 ml) con altro stradone poderale corrente al lato della particella 23 (ad oggi soppressa), asservito con atto del 1977 (Allegato n° 16). Il suddetto stradone laterale conduce fino al ponticello che immette sulla strada statale Appia.

cfr. atto Formisano del 1979 rep 207: "Le parti si danno atto che gli immobili donati hanno accesso con ogni mezzo alla strada Appia attraverso ponticello comune a più proprietari, quindi attraverso la corte, che resta di proprietà dei donanti, individuata in catasto alla particella 23 foglio 136 fino a raggiungere lo stradone poderale largo 5 metri asservito col richiamato rogito del 18.02.1977. Quindi a partire da detto stradone con il

mio atto in data odierna sopra indicato è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo su altra striscia larga anch'essa 5 metri corrente sul lato sud del terreno donato col detto mio atto a \*\*\*\*\* (foglio 136 particella 89, quindi in continuazione sulla particella 90 dello stesso foglio donata a \*\*\*\*\* ed infine sulla particella 91 del foglio 136 donata a \*\*\*\*\*".

L'atto riguardante la costituzione della servitù così come descritta, cfr: " con il mio atto in data odierna sopra indicato" è quello relativo all'altra porzione di villa (non oggetto di esecuzione), stipulato nello stesso giorno ma avente ovviamente differente n° di Repertorio (Allegato n° 15). Nel suddetto anno, veniva altresì allegato il tipo Frazionamento riferito altresì alla particella oggetto di causa su cui veniva indicata la costituita servitù (Allegato n° 12).

Ai fini esplicativi, si riporta in allegato la planimetria estratta dal Tipo Frazionamento n° 21/79, con l'evidenziazione delle suddette servitù e più nello specifico della servitù passante sul terreno oggetto di esecuzione (Allegato n° 24).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Dalla strada statale Appia, si accede sul terreno mediante uno stradone largo 5 ml ubicato sull'ex particella 23 asservita con atto per notaio Fiore del 1977 (Allegato n° 16) - n.b. lo stradone veniva asservito con nota di correzione n° 1 indicata alla fine dell'atto-

Dallo stradone poderale, con atto per notaio Formisano del 1979, veniva costituita ulteriore servitù passante sulle particelle n° 89 e 90 e 91 e costituente l'attuale stradone della larghezza di 5 ml di accesso all'abitazione descritta al Bene n° 1.

La particella 90 soppressa, costituisce l'attuale particella di terreno catastalmente individuata al mappale n° 151 unitamente al complesso immobiliare descritto al Bene n° 1.

Si allega il documento relativo al tipo di Frazionamento n° 21/79 dove venivano evidenziate le servitù così costituite e la schematizzazione in mappa delle stesse (rispettivamente Allegato n° 12 e 24).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Così come specificato negli elaborati grafici di cui all'accesso agli atti (Allegato n° 5), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, veniva costruito nel 1973 ed ultimato nel 1986 con rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria a n° 3266 del 25/02/1992.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

La pavimentazione dell'abitazione è in materiali diversi: parquet nella zona giorno del salone e nel corridoio della zona notte, ceramica nei servizi igienici (piastrellati fino ad una altezza di 2,20 ml) e nella cucina, marmo nella veranda in prossimità dell'ingresso (quella chiusa dalle vetrate) ed in una camera da letto, e in marmettoni nella stanza da letto adiacente alla cucina.

L'immobile risulta essere sopraelevato rispetto alla quota del terreno per un'altezza di circa 1 ml. Questo per creare un probabile isolamento dal terreno al fine di evitare fenomeni di umidità di risalita. Tale assunto era altresì confermato dalla documentazione dell'accesso agli atti in quanto nella dichiarazione di notorietà a firma del precedente proprietario, veniva dichiarato che l'altezza originaria del fabbricato pari a 3,00 ml, veniva ridotta a 2,85 ml "per effetto della sostituzione della pavimentazione con accorgimenti di deumidificazione dello stesso".

A conferma di quanto sopra dichiarato, il rilievo metrico effettuato dalla scrivente rilevava che l'altezza utile interna degli ambienti è pari a circa 2,85 ml.

Gli infissi esterni ed interni sono realizzati rispettivamente in alluminio e legno.

Si precisa che gli infissi esterni (le finestre), secondo quanto dichiarato dall'esecutato, erano a di recente

installazione (anno 2022). Le persiane, invece, erano più vetuste (non oggetto di recente sostituzione).

Per quanto concerne la dotazione degli impianti, secondo quanto dichiarato dal proprietario, si precisa che nel 2022 il fabbricato è stato oggetto di lavori riguardanti la riqualificazione energetica di cui alla normativa del Superbonus 110 (Si precisa che a tal proposito la scrivente, per tali lavorazioni, non aveva reperito alcuna pratica urbanistica a nome dell'esecutato, presso il comune di Pontinia).

L'immobile è provvisto di:

- impianto elettrico;
- impianto idraulico;
- impianto di riscaldamento alimentato da pompa di calore con termoconvettore in sala e radiatori in ogni stanza.
- impianto di condizionamento con split in cucina e salone.

La fornitura di acqua calda sanitaria è generata dalla pompa di calore.

È presente altresì un impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura a falda del fabbricato destinato ad abitazione.

All'esterno dell'abitazione, nella parte prospiciente il prospetto frontale e quindi l'ingresso, è presente un giardino ben curato, dotato altresì di una piscina modello "Intex".

Fa parte dell'abitazione un magazzino impiegato come rimessaggio di materiale vario, ma dalle dimensioni adeguate per essere utilizzato come box auto.

Sul retro dell'abitazione, è presente un ulteriore cortile dove sono ubicati dei fabbricati realizzati senza alcun titolo abilitativo meglio indicati nella tavola relativa alle difformità (Allegato n° 10).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Il terreno è catastalmente classato come "Serra" classe Unica. Tuttavia il sopralluogo effettuato nel Dicembre del 2023, aveva rilevato l'assenza di qualsiasi struttura ivi esistente.

La sua superficie catastale è di 749 mq.

Il terreno infatti si presentava incolto e privo di qualsiasi coltura. Erano invece presenti accumuli di materiale vario: fogliame secco e/o terra e/o letame derivante da precedenti coltivazioni, diverse file di forati in cemento posti su apposita pedana in legno, una vasca da bagno in disuso e tubazioni facenti parte dell'impianto idrico sanitario.

Il terreno si presentava pianeggiante; in posizione quasi centrale è piantumato un albero di ulivo.

Dal relativo certificato di destinazione urbanistica, già allegato in atti e risalente al 2015 (Allegato n° 18), è evidente la sua destinazione d'uso a terreno agricolo ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1": "Aree a prevalente coltura di seminativi estensivi ed intensivi: ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo pieno di campo foraggero zootecnico. Unità aziendale minima: 2 ha di superficie agricola totale regolamentato dall'art. 26 delle N.T.A. con le variazioni apportate nella deliberazione consiliare del 19/02/2004 n° 3 (cfr. Pag. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica, Allegato n° 18).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo attuale nucleo familiare.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato e dal suo attuale nucleo familiare.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/10/1963</b> al <b>18/02/1977</b>	*****nato a PONTECORVO (FR) il ***** *****nata a PONTECORVO (FR) il ***** e *****nato a PONTECORVO (FR) il ***** (tutti proprietari in parti uguali con quota indivisa) Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Spezzano	10/10/1963	9298	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Castelnuovo	18/10/1963	177	67
		Dal <b>18/02/1977</b> al <b>11/04/1979</b>	*****nato a PONTECORVO (FR) il ***** (quota 1/2) *****nata a PONTECORVO (FR) il ***** (quota 1/2) Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Divisione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Fiore	18/02/1977			120760	13058
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Latina	10/03/1977			1297	71/M
Dal <b>11/04/1979</b> al <b>21/09/2015</b>	*****nato a PONTECORVO (FR) il ***** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****			<b>DONAZIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Formisano	11/04/1979	207	93
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	04/05/1979	6425	5385

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Latina	30/04/1979	3698	
Dal 21/09/2015	***** nato a Latina (LT) il ***** (quota 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciprari M.C.	21/09/2015	18750	9361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/09/2015	18935	13890
		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.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1963 al 18/02/1977	***** nato a PONTECORVO (FR) il ***** ,  ***** nata a PONTECORVO (FR) il ***** e  ***** nato a PONTECORVO (FR) il *****  (tutti proprietari in parti uguali con quota indivisa) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Spezzano	10/10/1963	9298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Castelnuovo	18/10/1963	177	67	
Dal 18/02/1977 al 11/04/1979	***** nato a PONTECORVO (FR) il ***** (quota 1/2) ***** nata a PONTECORVO (FR) il ***** (quota 1/2)	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fiore	18/02/1977	120760	13058

	Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	10/03/1977	1297	71/M
Dal <b>11/04/1979</b> al <b>21/09/2015</b>	***** nato a PONTECORVO (FR) il ***** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Formisano	11/04/1979	207	93
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	04/05/1979	6425	5385
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Latina	30/04/1979	3698	
		Dal <b>21/09/2015</b>	***** nato a Latina (LT) il ***** (quota 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Ciprari M.C.	21/09/2015			18750	9361
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	23/09/2015			18935	13890
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sabaudia il 27/11/2017  
Reg. gen. 26382 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
Importo: € 372.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CIRCEO E PRIVERNATE - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 186.000,00  
Rogante: CIPRIANI MARIA CRISTINA  
Data: 24/11/2017  
N° repertorio: 21470  
N° raccolta: 11211

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 18/01/2023  
Reg. gen. 1296 - Reg. part. 892  
Quota: 1/1  
A favore di GRANAROLO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER LA SOMMA DI EURO 32.418,14 PER SO RTE  
CAPITALE E INTERESSI LEGALI.



#### **Oneri di cancellazione**

Gli Oneri di cancellazione sono a carico della procedura.

Si allega alla presente l'elenco note e tutte le Iscrizioni relative alle ipoteche sopra specificate (Allegato n° 6).

Si precisa che così come indicato nell'elenco stesso, l'ipoteca iscritta nel 2015 gravante sul bene, veniva cancellata in data 19/03/2018 e con Comunicazione n. 729 del 19/03/2018 avveniva l'estinzione totale dell'obbligazione.





## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 29/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sabaudia il 27/11/2017  
Reg. gen. 26382 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
Importo: € 372.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CIRCEO E PRIVERNATE - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 186.000,00  
Rogante: CIPRIANI MARIA CRISTINA  
Data: 24/11/2017  
N° repertorio: 21470  
N° raccolta: 11211

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 18/01/2023  
Reg. gen. 1296 - Reg. part. 892  
Quota: 1/1  
A favore di GRANAROLO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Note: ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER LA SOMMA DI EURO 32.418,14 PER SO RTE  
CAPITALE E INTERESSI LEGALI.

### **Oneri di cancellazione**

Gli Oneri di cancellazione sono a carico della procedura.

Si precisa che così come indicato nell'elenco stesso, l'ipoteca iscritta nel 2015 gravante sul bene, veniva cancellata in data 19/03/2018 e con Comunicazione n. 729 del 19/03/2018 avveniva l'estinzione totale dell'obbligazione.



Si allega alla presente l'elenco note e tutte le Iscrizioni relative alle ipoteche sopra specificate (Allegato n° 19).



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Lo studio accurato della documentazione urbanistica relativa l'immobile veniva effettuato:

- dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontinia,
- dalla rilevazione dello stesso nel sistema Web Gis della Provincia di Latina,
- dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Dalle analisi effettuate, risultava che l'immobile è collocato in zona agricola "E" sottozona E1 del P.R.G. di Pontinia ed è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. del comune.

Queste zone sono quelle con aree "a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi con ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico". L'unità aziendale minima può essere realizzata con 2 ha di superficie agricola totale (art. 26 delle NTA con variazioni apportate con la Delibera consiliare 3 del 19/02/2004).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Lo studio accurato della documentazione urbanistica relativa l'immobile veniva effettuato:

- dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontinia,
- dalla rilevazione dello stesso nel sistema Web Gis della Provincia di Latina,
- dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Dalle analisi effettuate, risultava che il terreno è collocato in zona agricola "E" sottozona E1 del P.R.G. di Pontinia ed è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. del comune.

Queste zone sono quelle con aree "a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi con ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico". L'unità aziendale minima può essere realizzata con 2 ha di superficie agricola totale (art. 26 delle NTA con variazioni apportate con la Delibera consiliare 3 del 19/02/2004).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

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

Durante il sopralluogo effettuato in data 18/12/2023, relativamente all'abitazione, lo scrivente riscontrava una esatta corrispondenza catastale con lo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la tettoia esterna non presente nella planimetria catastale.

Diversamente, rispetto alla legittimità urbanistica del bene, lo stato dei luoghi riscontrato, non era conforme all'ultimo titolo rilasciato (Concessione in Sanatoria del 26/02/1992 n° protocollo), sia rispetto alla distribuzione degli spazi interni (ripartizione interna zona cucina), sia rispetto alla veranda esterna prospiciente il prospetto frontale. Dagli ultimi titoli autorizzati dal comune di Pontinia infatti, risulta che la suddetta veranda era aperta mentre rispetto allo stato attuale, la stessa veniva chiusa da ampie vetrate. Anche

la tettoia esterna situata all'ingresso dell'abitazione non era presente nella pratica di condono. Quanto appena descritto, veniva altresì riscontrato nel rilievo fotografico allegato alla domanda di condono e risalente al 1992 (Allegato 5 bis).

Relativamente al magazzino/deposito annesso all'abitazione, veniva rilevata una difformità sia catastale che urbanistica rispetto alla posizione e al numero delle aperture riscontrate (rispetto alla concessione rilasciata manca una finestra ed è invece presente un secondo ingresso del magazzino non rilevato nella planimetria allegata alla concessione in sanatoria del condono del 1992).

Si riporta l'allegato grafico relativo la planimetria dell'appartamento e al magazzino unitamente all'indicazione delle difformità rilevate in occasione del sopralluogo (Allegato n° 10).

In corrispondenza della corte identificata nell'elaborato planimetrico al sub. 4 della particella 152 del foglio 136, veniva rilevata la presenza di alcuni fabbricati privi di relativo titolo abilitativo e non identificati neppure in catasto.

Più in dettaglio essi sono rappresentati da:

- un corpo di fabbrica in muratura a circa 1.5 ml di distanza dal magazzino, adibito a rimessaggio di materiale di vario genere della superficie di circa 14 mq. Esso è ubicato sulla corte identificata alla particella 103 subalterno 6 dell'elaborato planimetrico;
- un corpo di fabbrica costituito da una tendostruttura in acciaio e telo in PVC, adibita a palestra e della superficie di circa 75 mq;
- un corpo di fabbrica in muratura e acciaio diviso in due strutture: una aperta e con copertura a tettoia adibita a rimessaggio di materiale e attrezzi da giardinaggio, l'altra chiusa, utilizzata come vano tecnico e come servizio igienico esterno. La superficie totale della struttura avente la stessa copertura in acciaio è di circa 40 mq;
- un corpo di fabbrica adibito a pollaio delle dimensioni di circa 12,5 mq, privo di animali al momento del sopralluogo.

Si riporta l'allegato grafico relativo la planimetria dell'appartamento opportunamente quotata (Allegato n° 1) nonché le differenze rispetto alla suddetta distribuzione degli spazi interni (sanabili) e all'incremento di cubatura (non sanabile), rilevate in occasione del sopralluogo (Allegato n° 10).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è prodotto, in ottemperanza al quesito del verbale di giuramento, l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato n.25). L'immobile risulta essere di classe energetica "A1" - EP gl,nren 86.0650 kWh/m<sup>2</sup> anno. Si precisa che lo stesso non poteva essere registrato sul sito APE Lazio, a causa del mancato reperimento di tutta la documentazione relativa agli impianti.

Inoltre, si specifica che visti i recenti lavori relativi al Superbonus 110, lo scrivente chiedeva più volte per le vie brevi all'esecutato, la trasmissione dell'obbligatoria certificazione A.p.e.

Ad oggi nessuna certificazione né documentazione impiantistica, veniva trasmessa al sottoscritto perito. Per tali ragioni, era necessario procedere con la redazione del relativo certificato, così come richiesto nei quesiti del G.E.

In relazione alla certificazione relativa all'impianto elettrico e termo-idraulico, si precisa che nessuna pratica né documentazione, veniva reperita all'interno del fascicolo del fabbricato.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

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

Trattasi di terreno agricolo privo di edificazioni.

Si allegano le visure catastali storiche relative al terreno nonché il relativo estratto di mappa (allegati n° 20 e 11).



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali, trattandosi di villetta autonoma.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali, trattandosi di terreno agricolo.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- Bene n° 1, Villetta con annessa corte esterna di pertinenza, giardino e autorimessa/deposito, in strada statale Appia n° 9863;
- Bene n° 2, terreno agricolo, in strada statale Appia n° 9863.

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863**

L'unità immobiliare urbana è ubicata nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città. Trattasi nello specifico di porzione di un fabbricato bifamiliare posto al piano terra con annesso magazzino, ubicato su terreno costituente la corte ad uso esclusivo dello stesso fabbricato. Fanno parte della stessa proprietà, diversi corpi di fabbrica situati sulla parte di cortile retrostante al fabbricato e sprovvisti del necessario titolo abilitativo. Si accede all'immobile mediante un ponticello situato sulla strada statale Appia, che immette su una stradina privata che conduce fino alla cancellatura di ingresso al fabbricato stesso. L'immobile è dotato altresì di giardino esterno, prospiciente l'ingresso principale, dove è situata una piscina fuori terra modello "Intex". L'intera proprietà risulta recintata mediante muretto con sovrastante inferriata in corrispondenza del prospetto frontale e laterale a confine con la proprietà di terzi soggetti, e con paletti in legno e rete verde, nella parte retrostante l'immobile. Fa parte dell'immobile un adiacente terreno agricolo, libero da coltivazioni al momento del sopralluogo e privo di recinzione perimetrale meglio descritto nel Bene n° 2. L'intero fabbricato veniva realizzato in virtù di Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Pontinia in data 23/03/1973 e i successivi lavori di ampliamento, realizzati inizialmente senza il relativo titolo edilizio, furono legittimati in virtù della Concessione in Sanatoria n° 3266, rilasciata dal Comune di Pontinia il

27/02/1992. Il magazzino- deposito annesso all'abitazione e non classato come particella distinta, venne edificato in virtù della Licenza per esecuzione lavori edili rilasciata dal comune di Pontinia in data 11/11/1976 prot. 9907. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 3266/1992). Lo stato attuale infatti è per lo più conforme alla planimetria catastale depositata il 27/06/2013 al n° LT0098128 (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per la tettoia esterna, non presente nella planimetria catastale. Si precisa che la suddetta pratica (Do.C.Fa protocollato in catasto il 27/06/2013, recante come causale "fusione, demolizione parziale" - Allegato n° 13) non è preceduto alcun titolo abilitativo attestante la legittimità urbanistica di quanto realizzato. Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000. La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04). Il terreno dove è ubicato il bene è altresì soggetto: - alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.; - alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica; - alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali; - alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale); - alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 103, Sub. 5, Categoria A7, Graffato alla particella al Fg. 136, Part. 103, Sub. 6, Categoria A7, Graffato alla particella al Fg. 103, Part. 152, Sub. 4, Categoria A7. Al catasto Terreni - Fg. 136, Particelle 152 e 103, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 284.656,50

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata a villetta, venivano esaminate le dettagliate caratteristiche intrinseche corrispondenti allo stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive, nonché la conformità di quanto rilevato in occasione del sopralluogo rispetto al titolo abilitativo presentato presso il Comune di Pontinia ed alla planimetria catastale protocollata.

Nello specifico, nella comparazione con beni simili, venivano considerati immobili con stato conservativo "normale" riferiti cioè a finiture interne ed esterne in discreto stato di conservazione.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

- a) una, basata sulla consultazione dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), presso l'Agenzia del Territorio per il Comune di Pontinia e sul Borsino Immobiliare;
- b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata, e volta alla ricerca di compravendite effettuate entro il quinquennio precedente.

Si precisa che non è stato semplice reperire sul mercato beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di pignoramento considerato il carattere "rurale" della zona ed il classamento catastale dell'abitazione (villino A/7).

Sulla base di quanto pervenuto dalle analisi sopra indicate, il sottoscritto determinava il valore unitario attraverso la media scaturente da tutti i valori derivanti dalle indagini effettuate (Allegato n° 21).

Lo scrivente considerava il valore massimo, visto la tipologia dell'abitazione oggetto di stima (villetta).

Nello specifico, la ricerca conferiva i valori medi di:

- € 890,00 €/mq (Valore O.M.I.);
- € 899,00 €/mq (Valore Borsino Immobiliare);
- € 955,00 €/mq (Analisi mercato zonale);

La media dei valori così ottenuti (Allegato n. 21), conferiva come risultato il valore approssimato per eccesso di circa €/mq 915,00

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile riferita alla sua superficie convenzionale (311,10 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = €/mq 915,00 \* mq 311,10 = € 284.656,50

Al suddetto valore, nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti, venivano effettuate le dovute decurtazioni in relazione alla sua vetustà, ed alla mancata legittimità dei corpi di fabbrica presenti nella corte interna del fabbricato: nel dettaglio, venivano determinati i costi della rimessa in pristino dello stato dei luoghi a quello legittimato con titolo abilitativo, scomputando gli stessi al valore di mercato del bene precedentemente descritto.

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città. Trattasi nello specifico di terreno classato catastalmente come "serra", ma costituito di fatto, da un appezzamento di terra privo di alcuna coltivazione. Si accede al terreno mediante uno stradone poderale largo 5 metri e asservito mediante specifico atto a rogito del 18/02/1977 (ex particella 23, frazionamento tipo 21/79 (Allegato n° 12). Dallo stradone laterale, si accede al terreno mediante un ulteriore passaggio costituito da una striscia di terreno di ulteriori 5 ml che corre lungo tutta la particella 89 e su cui venne costituita altresì una ulteriore servitù con atto del notaio Formisano del 1979 rep. 206 (Allegato n° 15). Si precisa che con il suddetto atto, venne venduta l'altra porzione di villa unifamiliare adiacente a quella oggetto di stima e non facente parte dell'esecuzione. Specificatamente alla normativa urbanistica, il terreno è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000. La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04). Il terreno è altresì soggetto: - alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.; - alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica; - alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali; - alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale); - alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 136, Part. 151, Qualità Serra, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 2.921,10

Per quanto concerne la stima dell'unità immobiliare urbana destinata a terreno, si procedeva attraverso il reperimento del V.a.m. (Valore Agricolo Medio), oltre che all'analisi del mercato per il reperimento di beni aventi le caratteristiche simili.

Effettuate le opportune analisi, lo scrivente procedeva con l'individuazione del valore di mercato al mq riferito all'immobile oggetto di perizia.

A tal scopo, venivano quindi svolte indagini articolate su due distinte ricerche:

a) una, basata sulla consultazione dei valori agricoli medi relativi al tipo di coltura effettivamente

riscontrata durante il sopralluogo, in relazione alla Regione Agraria di appartenenza (a tal proposito si specifica che per la provincia di Latina i valori del V.a.m. erano fermi all'anno 2006: per tali ragioni lo scrivente prendeva come valori quelli riferiti alla Provincia di Roma in quanto più recenti (anno 2022) e con terreni aventi le caratteristiche morfologiche più simili al bene oggetto di esecuzione (terreni pianeggianti - Regione Agraria n° 10);

b) l'altra, incentrata su una puntuale disamina nella zona in cui l'unità è posizionata, di terreni di analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Per l'analisi del fondo, anche se classato catastalmente come serra vista l'attuale assenza di qualsiasi struttura, si considerava come coltura prevalente quella di " seminativo" in considerazione del precedente classamento.

In relazione alla esamina del mercato, si specifica che non sono stati reperiti altri comparabili. Pertanto si è ritenuto di attribuire al bene, in ragione anche delle sue caratteristiche (privo di "fronte strada" ed incolto allo stato attuale), esclusivamente il parametro riferito al valore agricolo medio.

Per la Regione agraria indicata risultava per l'anno 2022 un valore agricolo medio pari a €/ha 39.000,00 e quindi a €/mq 3,9

Tale valore, moltiplicato per la consistenza dell'immobile (749 mq) conferiva il valore di mercato del bene.

Valore mercato bene = mq 749,00 \* €/mq 3,9 = € 104,86

In relazione al titolo di proprietà già in atti, lo scrivente considerava la quota in vendita del bene al 100%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863	311,10 mq	915,00 €/mq	€ 284.656,50	100,00%	€ 284.656,50
Bene N° 2 - Terreno Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863	749,00 mq	3,90 €/mq	€ 2.921,10	100,00%	€ 2.921,10
				Valore di stima:	€ 287.577,60

Valore di stima: € 287.577,60

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimessa in pristino dello stato legittimato mediante la demolizione degli abusi realizzati (tettoia e veranda, corpi di fabbrica sulla part. n° 152)	25635,30	€
Pratiche urbanistico-catastali per la rimessa in pristino	2000,00	€
sanzioni pecuniarie Scia in Sanatoria(art 37 DPR 380/2001) per modifica prospetti (abitazione e deposito), distribuzione interna, spese nuovo D.O.C.Fa.	3000,00	€
Riduzione del 5% del valore, dovuta all'assenza di manutenzione ordinaria (pilastro veranda retro-prospetto, frontalini tetto, viale esterno)	2,00	%

**Valore finale di stima: € 251.190,75**

Così come segnalato nel capitolo relativo alle difformità, l'accesso agli atti effettuato presso il comune di Pontinia aveva rilevato che sulla particella di terreno oggetto di esecuzione erano stati realizzati molti abusi. Più nello specifico venivano realizzati n° 5 corpi di fabbrica senza alcuna autorizzazione urbanistica, nonché addossata una tettoia nel prospetto frontale dell'abitazione e chiusa la veranda esterna situata nella parte di ingresso al fabbricato.

Lo scrivente computava attraverso la redazione del computo metrico estimativo (Allegato n° 22) i costi necessari alla demolizione dei descritti corpi di fabbrica. Gli stessi comprendevano ovviamente il carico, trasporto e conferimento a discarica dei rifiuti ottenuti dalla demolizione. Si specifica che non veniva considerato lo spostamento della parte impiantistica, collocata in parte nel locale corrispondente al corpo di fabbrica "B" indicato nella planimetria delle difformità (allegato n° 10), in quanto tale costo non poteva essere computabile in assenza del relativo progetto sostitutivo degli impianti.

Veniva altresì considerato il costo relativo alla parcella del professionista incaricato che dovrà redigere le pratiche urbanistiche e catastali relative l'intervento di demolizione e rimessa in pristino, nonché le sanzioni pecuniarie per la presentazione della Scia in Sanatoria necessaria alla legittimazione delle opere sanabili (aperture sul prospetto frontale dell'abitazione e nel magazzino realizzate in difformità alla concessione in sanatoria del 1992). Lo scrivente inoltre, esaminava una aggiuntiva diminuzione del valore di mercato, in quanto il fabbricato oggetto di esame necessitava di lavori di manutenzione ordinaria in corrispondenza dei frontalini esterni del tetto, del pilastro situato nel balcone esterno della camera da letto (dove era visibile la corrosione dei ferri dell'armatura, non più inglobati nel getto) e del viale esterno in pezzame di pietra. Tale diminuzione veniva computata nella quota del 2% dell'importo totale dei lavori.

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 14/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Vacca Miriam





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Metrico
- ✓ N° 2 Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale oo.oo. 1
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titolo edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco Note Iscrizione Ipotecaria Fabbricato
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto Notaio Formisano del 1979 Rep 207
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura catastale complesso immobiliare abitazione
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola relativa alle difformità urbanistiche rilevate
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Estratto di mappa
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Tipo Frazionamento 21/79
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di matrimonio e residenza eseguito
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto notaio Formisano del 1979 Rep 206 (per servitù di passaggio)
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - Atto Notaio Fiore del 1977
- ✓ N° 17 Ortofoto - Rappresentazione del bene su mappa catastale e sovrapposizione con ortofoto
- ✓ N° 18 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elenco Note Iscrizione Ipotecaria Terreno
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura catastale del terreno
- ✓ N° 21 Altri allegati - Analisi di mercato per ricerca beni simili
- ✓ N° 22 Altri allegati - Computo metrico estimativo per determinazione dei costi di rimessa in pristino
- ✓ N° 23 Altri allegati - Tipo di Frazionamento del 1991 e Tipo Mappale del 2008
- ✓ N° 24 Altri allegati - Tavola esplicativa delle servitù di passaggio
- ✓ N° 25 Altri allegati - A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863  
L'unità immobiliare urbana è ubicata nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città. Trattasi nello specifico di porzione di un fabbricato bifamiliare posto al piano terra con annesso magazzino, ubicato su terreno costituente la corte ad uso esclusivo dello stesso fabbricato. Fanno parte della stessa proprietà, diversi corpi di fabbrica situati sulla parte di cortile retrostante al fabbricato e sprovvisti del necessario titolo abilitativo. Si accede all'immobile mediante un ponticello situato sulla strada statale Appia, che immette su una stradina privata che conduce fino alla cancellatura di ingresso al fabbricato stesso. L'immobile è dotato altresì di giardino esterno, prospiciente l'ingresso principale, dove è situata una piscina fuori terra modello "Intex". L'intera proprietà risulta recintata mediante muretto con sovrastante inferriata in corrispondenza del prospetto frontale e laterale a confine con la proprietà di terzi soggetti, e con paletti in legno e rete verde, nella parte retrostante l'immobile. Fa parte del complesso immobiliare un adiacente terreno agricolo, libero da coltivazioni al momento del sopralluogo e privo di recinzione perimetrale meglio descritto nel Bene n° 2. L'intero fabbricato veniva realizzato in virtù di Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Pontinia in data 23/03/1973 e i successivi lavori di ampliamento, realizzati inizialmente senza il relativo titolo edilizio, furono legittimati in virtù della Concessione in Sanatoria n° 3266, rilasciata dal Comune di Pontinia il 27/02/1992. Il magazzino- deposito annesso all'abitazione e non classato come particella distinta, venne edificato in virtù della Licenza per esecuzione lavori edili rilasciata dal comune di Pontinia in data 11/11/1976 prot. 9907. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 3266/1992) ma conforme per lo più alla planimetria catastale depositata il 27/06/2013 al n° LT0098128 (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per la tettoia esterna, non presente nella planimetria catastale depositata nel 2013 con protocollo n° LT0098128. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 103, Sub. 5, Categoria A7, Graffato alla particella 103, Sub. 6, Categoria A7, graffato alla Particella 152, Sub. 4, Categoria A7. Al catasto Terreni - Foglio 136, Particella 152, Qualità Ente urbano e Foglio 136, Particella 103, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile è collocato in zona agricola "E" sottozona E1 del P.R.G. di Pontinia ed è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. del comune. Queste zone sono quelle con aree "a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi con ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico". L'unità aziendale minima può essere realizzata con 2 ha di superficie agricola totale (art. 26 delle NTA con variazioni apportate con la Delibera consiliare 3 del 19/02/2004).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863  
Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città. Trattasi nello specifico di terreno classato catastalmente come "serra", ma costituito di fatto, da un appezzamento di terra privo di alcuna coltivazione. Si accede al terreno mediante uno stradone poderale largo 5 metri e asservito mediante specifico atto a rogito del 18/02/1977 (ex particella 23, frazionamento tipo 21/79 (Allegato n° 12). Dallo stradone laterale, si accede al terreno mediante un ulteriore passaggio costituito da una striscia di terreno di ulteriori 5 ml che corre lungo tutta la particella 89 e su cui venne costituita altresì una ulteriore servitù con atto del notaio Formisano del 1979 rep. 206 (Allegato n° 15). Si precisa che con il suddetto atto, venne venduta l'altra porzione di villa unifamiliare adiacente a quella oggetto di stima e non facente parte dell'esecuzione. Specificatamente alla normativa urbanistica, il terreno è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle

N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000. La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04). Il terreno è altresì soggetto: - alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.; - alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica; - alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali; - alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale); - alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i. Identificato al catasto Terreni - Fg. 136, Part. 151, Qualità Serra, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il terreno è collocato in zona agricola "E" sottozona E1 del P.R.G. di Pontinia ed è regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. del comune. Queste zone sono quelle con aree "a prevalente copertura di seminativi estensivi ed intensivi con ordinamento cerealicolo ed altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico

- **Prezzo base d'asta: € 251.190,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 251.190,75**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 103, Sub. 5, Categoria A7, Graffato alla particella al Fg. 136, Part. 103, Sub. 6, Categoria A7, Graffato alla particella al- Fg. 103, Part. 152, Sub. 4, Categoria A7. Identificato al catasto Terreni - Fg. 136, Part. 152 e Fg. 136, Part. 103, Qualità Ente Urbano.	<b>Superficie</b>	311,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni. Venivano riscontrate delle macchie di condensa soprattutto in corrispondenza della cucina e dei servizi igienici. All'esterno, in corrispondenza dei bordi del tetto e del solaio all'intradosso dello stesso, venivano rilevate delle macchie, dovute al mancato funzionamento del canale di gronda, probabilmente non più aderente al bordo della copertura a causa della vetustà della cicogna in pvc (staffatura che sorregge il canale di gronda). L'intonaco della facciata, presentava dei distacchi in diversi punti, probabilmente per l'assenza di recente manutenzione ordinaria. La pavimentazione esterna in pezzame di pietra, nella zona di cortile che conduce al box, era interrotta in alcuni punti a causa di probabili lavori di manutenzione dell'impianto fognario. Anche il pilastro esterno, in corrispondenza del balcone prospiciente la corte interna, necessita di manutenzione straordinaria in quanto è visibile l'armatura del cemento armato. Per tali opere (manutenzione ordinaria), lo scrivente, considerava una decurtazione pari al 2% del valore di stima totale. L'interno dell'abitazione al momento del sopralluogo era occupato da indumenti e oggetti di vario genere, sparsi in ogni parte della casa. La pavimentazione veniva realizzata in parte in marmo (veranda all'ingresso, camere da letto e balcone sul retro), in parte in parquet (salone e corridoio), e in parte in ceramica (rivestimento e pavimento dei bagni, cucina). Solo la camera da letto in prossimità della cucina era pavimentata con marmettoni. Dei due servizi igienici presenti, solo uno era utilizzato in quanto l'altro (quello dalle dimensioni maggiori e dotato di vasca da bagno) era adibito a stanza/deposito di materiale di vario genere. Gli infissi esterni ed interni sono in sufficiente stato di conservazione, realizzati rispettivamente in alluminio e legno. Si precisa che gli infissi esterni (le finestre), erano a di recente installazione. Le persiane, invece, erano più vetuste (non oggetto di recente sostituzione). Per quanto concerne la dotazione degli impianti, l'immobile è provvisto di: - impianto elettrico; - impianto idraulico; - impianto di riscaldamento alimentato da pompa di calore con termoconvettore in sala e radiatori in ogni stanza. - impianto di condizionamento con split in cucina e salone. La fornitura di acqua calda sanitaria è generata dalla pompa di calore. È presente altresì un impianto fotovoltaico montato sulle falde del tetto.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare urbana è ubicata nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città. Trattasi nello specifico di porzione di un fabbricato bifamiliare posto al piano terra con annesso magazzino, ubicato su terreno costituente la corte ad uso esclusivo dello stesso fabbricato. Fanno parte della stessa proprietà, diversi corpi di fabbrica situati sulla parte di cortile retrostante al fabbricato e sprovvisti del necessario titolo abilitativo. Si accede all'immobile mediante un ponticello situato sulla strada statale Appia, che immette su una stradina privata che conduce fino alla cancellatura di ingresso al fabbricato stesso. L'immobile è dotato altresì di giardino esterno, prospiciente l'ingresso principale, dove è situata una piscina fuori terra modello "Intex". L'intera proprietà risulta recintata mediante muretto con sovrastante inferriata in corrispondenza del prospetto frontale e laterale a confine con la proprietà di terzi soggetti, e con paletti in legno e rete verde, nella parte retrostante l'immobile. Fa parte dell'immobile un adiacente terreno agricolo, libero da coltivazioni al momento del sopralluogo e privo di recinzione perimetrale meglio descritto nel Bene n° 2. L'intero fabbricato veniva realizzato in virtù di Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Pontinia in data 23/03/1973 e i successivi lavori di ampliamento, realizzati inizialmente senza il relativo titolo edilizio, furono legittimati in virtù della Concessione in Sanatoria n° 3266, rilasciata dal Comune di Pontinia il 27/02/1992. Il magazzino- deposito annesso all'abitazione e non classato come particella distinta, venne edificato in virtù della Licenza per esecuzione lavori edili rilasciata dal comune di Pontinia in data 11/11/1976 prot. 9907. L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione presenta una distribuzione degli spazi interni difforme rispetto al titolo abilitativo rilasciato (Concessione in Sanatoria n° 3266/1992). Lo stato attuale infatti è per lo più conforme alla planimetria catastale depositata il 27/06/2013 al n° LT0098128 (protocollata il 05/11/2004 al n° LT 0217191), fatta eccezione per la tettoia esterna, non presente nella planimetria</p>		

	catastale. Si precisa che la suddetta pratica (Do.C.Fa protocollato in catasto il 27/06/2013, recante come causale "fusione, demolizione parziale" - Allegato n° 13) non è preceduto alcun titolo abilitativo attestante la legittimità urbanistica di quanto realizzato. Specificatamente alla normativa urbanistica, l'immobile è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000. La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04). Il terreno dove è ubicato il bene è altresì soggetto: - alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.; - alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica; - alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali; - alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale); - alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo attuale nucleo familiare.

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pontinia (LT) - Strada Statale Appia 9863		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 136, Part. 151, Qualità Serra, Graffato no	<b>Superficie</b>	749,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Seppur classato catastalmente come "Serra", si evidenzia che al momento del sopralluogo non era presente alcuna struttura di questo tipo. Il terreno si presentava infatti come incolto e privo di recinzione su 3 lati. Si rappresenta inoltre che il confine della particella rispetto alla adiacente particella n° 152 (oggetto anch'essa di esecuzione), non era materializzato da alcun riferimento: l'attuale recinzione in rete verde in PVC e paletti di legno infatti, non è situata a confine tra le due particelle (151 e 152), così come indicato nella sovrapposizione della mappa catastale con l'orto-foto.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nella zona periferica del comune di Pontinia a circa 10 km dal centro della città. Trattasi nello specifico di terreno classato catastalmente come "serra", ma costituito di fatto, da un appezzamento di terra privo di alcuna coltivazione. Si accede al terreno mediante uno stradone poderalo largo 5 metri e asservito mediante specifico atto a rogito del 18/02/1977 (ex particella 23, frazionamento tipo 21/79 (Allegato n° 12). Dallo stradone laterale, si accede al terreno mediante un ulteriore passaggio costituito da una striscia di terreno di ulteriori 5 ml che corre lungo tutta la particella 89 e su cui venne costituita altresì una ulteriore servitù con atto del notaio Formisano del 1979 rep. 206 (Allegato n° 15). Si precisa che con il suddetto atto, venne venduta l'altra porzione di villa unifamiliare adiacente a quella oggetto di stima e non facente parte dell'esecuzione. Specificatamente alla normativa urbanistica, il terreno è ubicato nel terreno ricadente in zona agricola "E" sottozona "E1" del P.R.G. (Piano regolatore Generale) di Pontinia, regolamentata dall'art. 26 delle N.T.A. così come modificato ed integrato dalla delibera G.R.L di approvazione del PRG n° 783 del 14/03/2000. La classazione suddetta inquadra le sottozone "E1" come aree a prevalente copertura di seminativi intensivi ed estensivi con ordinamento cerealicolo e altre colture industriali, orticolo di pieno campo, foraggero zootecnico. L'unità industriale minima è pari a ha 2,00 di superficie agricola totale (regolamentato dall'art. 26 delle NTA con variazioni della Delibera Consiliare 3/04). Il terreno è altresì soggetto: - alle disposizioni contenute nella L.R. del Lazio 38/99 e s.m. e i.; - alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64, ricadendo in zona sismica; - alle disposizioni del PAI in quanto ricadente in area perimetrata dall'Autorità dei Bacini regionali; - alle disposizioni del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale); - alle norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902 e s.m. e i.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato e dal suo attuale nucleo familiare.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sabaudia il 27/11/2017  
Reg. gen. 26382 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
Importo: € 372.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CIRCEO E PRIVERNATE - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 186.000,00  
Rogante: CIPRIANI MARIA CRISTINA  
Data: 24/11/2017  
N° repertorio: 21470  
N° raccolta: 11211

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 18/01/2023  
Reg. gen. 1296 - Reg. part. 892  
Quota: 1/1  
A favore di GRANAROLO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER LA SOMMA DI EURO 32.418,14 PER SO RTE  
CAPITALE E INTERESSI LEGALI.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONTINIA (LT) - STRADA STATALE APPIA 9863**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sabaudia il 27/11/2017  
Reg. gen. 26382 - Reg. part. 4165  
Quota: 1/1  
Importo: € 372.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CIRCEO E PRIVERNATE - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 186.000,00  
Rogante: CIPRIANI MARIA CRISTINA  
Data: 24/11/2017



N° repertorio: 21470

N° raccolta: 11211

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 18/01/2023

Reg. gen. 1296 - Reg. part. 892

Quota: 1/1

A favore di GRANAROLO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Note: ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER LA SOMMA DI EURO 32.418,14 PER SO RTE  
CAPITALE E INTERESSI LEGALI.

