

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marini Adolfo, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	11
Confini.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	13



<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	14
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	16
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
Patti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	18
Stato conservativo .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19





<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	20
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	30
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	31





<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123 .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123 .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali .....	35
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	36
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
<b>Lotto 3</b> .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità .....	40
Confini.....	40
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali .....	41
Precisazioni.....	42
Patti.....	42
Stato conservativo .....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	43
Stato di occupazione .....	43
Provenienze Ventennali .....	43
Formalità pregiudizievoli .....	45
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia .....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	49
Riserve e particolarità da segnalare .....	50
Riepilogo bando d'asta.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	53
<b>Lotto 3</b> .....	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E. ....	55
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 528.940,00</b> .....	55
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 416.400,00</b> .....	56
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 269.013,75</b> .....	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123 .....	58
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123 .....	59
<b>Bene N° 3</b> - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123.....	59
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123 .....	60
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1 .....	61
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1 .....	62





## INCARICO

---

All'udienza del 28/09/2023, il sottoscritto Ing. Marini Adolfo, con studio in Viale XXI Aprile, 53 - 04100 - Latina (LT), email gmpstudio92@gmail.com, PEC adolfo.marini@ingpec.eu, Tel. 0773 661 501, Fax 0773 661 501, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 4** - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

Capannone artigianale con piazzale asfaltato e tettoia per parcheggio autoveicoli con annessi spogliatoio ed ufficio.

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.

Si segnala la necessità di istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 141 del foglio 208 che ha l'accesso dalla via Pontina ed è l'unica via di accesso al lotto in oggetto. La tettoia con funzione di parcheggio antistante l'ingresso al capannone risulta priva di titolo abilitativo e si trova a confine con la particella 35 di proprietà demaniale deve essere rimossa.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

piccolo deposito con forno annesso accessibile dal piazzale asfaltato





La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

Piccolo edificio diviso in quattro porzioni con funzione di ricovero di animali accessibile dalla zona a verde del lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

Corte comune agli altri subalterni costituita in parte da un piazzale bitumato e nella restante parte da area a verde.

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.

Si segnala la necessità di istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 141 del foglio 208 che ha l'accesso dalla via Pontina ed è l'unica via di accesso al lotto in oggetto.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123, PIANO 1S-T-1**

---

Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucinino, bagno e letto con veranda chiusa al PT, cucina abitabile, 2 camere da letto e due bagni al 1P, con ampia corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123, PIANO 1S-T-1**

Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, con veranda chiusa al PT, 3 camere da letto e bagno al 1P oltre ad ampia corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123
- **Bene N° 4** - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

la documentazione catastale risulta corretta, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

la documentazione catastale risulta corretta, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

La documentazione catastale risulta corretta, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

La documentazione catastale risulta corretta, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

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

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

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



**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

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

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile è dotato di un ampio piazzale che lo circonda; la particella confina a nord con la particella 395, ad est con le particelle 463, 318 e 171, e a sud con la particella 35 che appartiene al demanio. A tal riguardo si segnala che la particella 35 è costituita dal corso d'acqua naturale sub affluente SX del canale RIO MARTINO (codice bacino RMA-500) e che al momento del sopralluogo è risultato del tutto tombinato lungo il confine con il lotto in oggetto. Sussiste la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi in quanto tale tombinamento non è stato autorizzato dagli enti preposti.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile è interno ad un lotto di terreno che lo circonda; la particella confina a nord con la particella 395, ad est con le particelle 463, 318 e 171, e a sud con la particella 35 che appartiene al demanio.

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile è interno ad un lotto di terreno che lo circonda; la particella 121 confina a nord con la particella 395, ad est con le particelle 463, 318 e 171, e a sud con la particella 35 che appartiene al demanio.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Il lotto di terreno costituisce l'intera particella 121 confina a nord con la particella 395, ad est con le particelle 463, 318 e 171, e a sud con la particella 35 che appartiene al demanio in quanto costituita dal corso d'acqua naturale sub affluente del canale RIO MARTINO.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Opifici	884,00 mq	900,00 mq	1	900,00 mq	6,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>900,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>900,00 mq</b>		

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	36,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pollaio	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	7750,00 mq	8650,00 mq	0,18	1557,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1557,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1557,00 mq</b>
--	-------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il lotto di terreno che ospita gli edifici oggetto di pignoramento contiene anche una tettoia con funzione di parcheggio, antistante l'ingresso al capannone (sub.1); tale tettoia risulta priva di titolo abilitativo e si trova a confine con la particella 35 di proprietà demaniale pertanto deve essere rimossa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 23/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Piano terra Graffato si
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Superficie catastale 884 mq Piano terra Graffato si
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Superficie catastale 884 mq Piano terra Graffato si

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 23/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Piano terra Graffato si
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Piano terra Graffato si
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Superficie catastale 884 mq Piano terra Graffato si





Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione non modifica la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti inalterati sede e codice fiscale;

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 23/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D7 Cl.1, Cons. 41 mq Rendita € 42,35 Piano terra Graffato si
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 3 mq Rendita € 2,79 Piano terra Graffato si
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Superficie catastale 46 mq mq Piano terra Graffato si

Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione non modifica la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti inalterati sede e codice fiscale;

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1985 al 23/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D7 Cl.1, Cons. 41 mq Rendita € 42,35 Piano terra Graffato si
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 3 mq Rendita € 2,79 Piano terra Graffato si
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Superficie catastale 46 mq mq Piano terra Graffato si

Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione mantiene inalterata la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti sede e codice fiscale.

## DATI CATASTALI



### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	207	121	1	2	D7			884 mq		terra	si	

#### Corrispondenza catastale

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

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



### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	207	121	2	2	C2	2	3	46 mq		terra		

#### Corrispondenza catastale

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

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



**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	121	3	2	C6	1	41	441 mq	42,35 €	terra	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che, rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, uno dei vani è stato ampliato al fine di utilizzarlo come deposito. Non sussiste quindi corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Inoltre lo stesso piccolo edificio è stato realizzato sul confine della particella e pertanto non essendo possibile sanarlo, deve essere demolito.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	121	4	2	T	1	41	441 mq	42,35 €	terra	si

**Corrispondenza catastale**

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

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





## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

In seguito all'esame della relazione notarile, si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

In seguito all'esame della relazione notarile, si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

In seguito all'esame della relazione notarile, si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

In seguito all'esame della relazione notarile, si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Il lotto di terreno che ospita gli edifici oggetto di pignoramento contiene anche una tettoia con funzione di parcheggio antistante l'ingresso al capannone (sub.1) che risulta priva di titolo abilitativo e che si trova anch'essa a confine con la particella 35 di proprietà demaniale e che pertanto deve essere rimossa.

## PATTI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

In seguito al controllo non si segnalano questioni rilevanti ai fini di un eventuale trasferimento della proprietà del bene staggito. Si segnala la necessità di formalizzare la servitù di passaggio attraverso la particella 64 sulla quale insiste la via di accesso al capannone e agli altri annessi.

Potrebbe sussistere la possibilità di costituire la cosiddetta "servitù per destinazione del padre di famiglia" in quanto i due fondi appartenevano allo stesso proprietario il quale ha posto un vincolo oggettivo utilizzando la corte dei lotti 2 e 3 per accedere al lotto 1 che altrimenti resterebbe intercluso.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

In seguito al controllo non si segnalano questioni rilevanti ai fini di un eventuale trasferimento della proprietà del bene staggito. Si segnala la necessità di formalizzare la servitù di passaggio attraverso la particella 64 sulla quale insiste la via di accesso al capannone e agli altri annessi.

Potrebbe sussistere la possibilità di costituire la cosiddetta "servitù per destinazione del padre di famiglia" in quanto i due fondi appartenevano allo stesso proprietario il quale ha posto un vincolo oggettivo utilizzando la corte dei lotti 2 e 3 per accedere al lotto 1 che altrimenti resterebbe intercluso.

### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**



In seguito al controllo non si segnalano questioni rilevanti ai fini di un eventuale trasferimento della proprietà del bene staggito. Si segnala la necessità di istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 64 sulla quale insiste la via di accesso al capannone e agli altri annessi.



---

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

In seguito al controllo non si segnalano questioni rilevanti ai fini di un eventuale trasferimento della proprietà del bene staggito. Si segnala la necessità di formalizzare la servitù di passaggio attraverso la particella 64 sulla quale insiste la via di accesso al capannone e agli altri annessi.

Potrebbe sussistere la possibilità di costituire la cosiddetta "servitù per destinazione del padre di famiglia" in quanto i due fondi appartenevano allo stesso proprietario il quale ha posto un vincolo oggettivo utilizzando la corte dei lotti 2 e 3 per accedere al lotto 1 che altrimenti resterebbe intercluso.



---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in stato di abbandono, con accatastamento di cassette ed altre attrezzature in disuso, oltre a 4 celle frigorifere non utilizzate; tuttavia il capannone con piccoli interventi di ripulitura e rimozione di attrezzature può essere riattivato.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in stato di semiabbandono, con accatastamento di materiale vario, oltre al forno annesso non più utilizzato; tuttavia il deposito ed il forno con piccoli interventi di ripulitura può essere riattivato.



**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

L'immobile al momento del sopralluogo risulta utilizzato con la funzione di pollaio; solo uno dei box è stato oggetto di ampliamento per utilizzarlo come deposito.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

Il lotto di terreno che ospita gli edifici oggetto di pignoramento contiene anche una tettoia con funzione di parcheggio antistante l'ingresso al capannone (sub.1) che risulta priva di titolo abilitativo e che si trova a confine con la particella 35 di proprietà demaniale. Per tale motivo dovrà essere rimossa



---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

---

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili, tuttavia si segnala la necessità di istituire una servitù di passaggio attraverso la particella 64 del foglio 208, che ha l'accesso dalla via Pontina.





**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili, tuttavia si segnala la necessità di istituire una servitù di passaggio attraverso la particella che ha l'accesso dalla via Pontina.

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili, tuttavia si segnala la necessità di istituire una servitù di passaggio attraverso la particella che ha l'accesso dalla via Pontina.

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

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Il capannone è realizzato con struttura in acciaio e tamponature in blocchi di cemento vibrato; la copertura poggia su capriate metalliche ed è in pannelli di fibrocemento (possibile eternit). Nella parte anteriore del fabbricato sono stati realizzati due blocchi, uno con funzione di spogliatoio ed uno per uffici (vedi planimetria allegata) con pareti intonacate e tinteggiate. il blocco spogliatoio presenta distacchi di intonaco per risalita di umidità per capillarità. La pavimentazione interna è in massetto di cemento industriale, mentre negli ambienti spogliatoi e uffici è in ceramica. Gli impianti elettrico e termico non sono in buone condizioni e vanno adeguati alle norme vigenti. L'area esterna è per lo più adibita ad area di manovra per gli automezzi ed una parte posta sul lato est è mantenuta a verde. Di fronte alla palazzina uffici è stata realizzata una tettoia per il parcheggio delle autovetture che risulta priva di titolo abilitativo e che quindi andrà rimossa anche perché realizzata a



confine con la proprietà demaniale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Il piccolo deposito è realizzato in muratura portante; la copertura in laterocemento; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna è in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Gli impianti elettrico e termico non sono in buone condizioni e vanno adeguati alle norme vigenti. L'area esterna è per lo più mantenuta a verde. L'immobile pignorato, per quanto è stato possibile indagare, non manifesta dissesti statici o fessurazioni .

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Il piccolo edificio è realizzato in muratura portante; la copertura è in laterocemento con tegole; le pareti interne sono intonacate al grezzo. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Il pollaio non è dotato di impianti elettrico e termico. L'area esterna è per lo più mantenuta a verde.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Il piazzale risulta in buone condizioni; presenta un'ampia porzione bitumata ed una parte mantenuta a verde.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1982 al 23/03/2004	**** Omissis ****	<b>voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		La Gioia Nicola	28/07/1982	149	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	17/08/1982		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
LATINA	17/08/1982	5205			
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maciariello Claudio	23/03/2004	34545	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	27/10/2004	31239	17658
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Coppola	08/03/2017	76345	40659
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
LATINA	29/03/2017	7280	5239		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 variata.

Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione non modifica la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti inalterati sede e codice fiscale;

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1982 al 23/03/2004	**** Omissis ****	<b>voltura</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		La Gioia Nicola	28/07/1982	149	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	17/08/1982		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
LATINA	17/08/1982	5205			
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maciariello Claudio	23/03/2004	34545	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	27/10/2004	31239	17658
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Coppola	08/03/2017	76345	40659
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	29/03/2017	7280	5239
		<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 variata.

Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione non modifica la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti inalterati sede e codice fiscale;

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Dal 28/07/1982 al 23/03/2004	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		<b>voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		La Gioia Nicola	28/07/1982	149	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	17/08/1982		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		LATINA	17/08/1982	5205	
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maciariello Claudio	23/03/2004	34545	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	27/10/2004	31239	17658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024		mutamento di denominazione sociale			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Coppola	08/03/2017	76345	40659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	29/03/2017	7280	5239
		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 variata.

Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione non modifica la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti inalterati sede e codice fiscale;

#### BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1982 al 23/03/2004	**** Omissis ****	voltura			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		La Gioia Nicola	28/07/1982	149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/08/1982		
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	17/08/1982	5205	
Dal 23/03/2004 al 08/03/2017	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maciariello Claudio	23/03/2004	34545	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	27/10/2004	31239	17658
		<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/03/2017 al 02/01/2024	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Coppola	08/03/2017	76345	40659
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	29/03/2017	7280	5239
		<b>Registrazione</b>			
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 variata.

Si segnala che la denominazione sociale dell'intestatario è mutata più volte, tuttavia tale imprecisione non modifica la titolarità dell'immobile in quanto si sono mantenuti inalterati sede e codice fiscale;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**



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  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

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  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123



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  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**





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  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1** - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123



Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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

In seguito al controllo effettuato presso il Comune di Latina è stato riscontrato che per il capannone e la dispensa/forno è stata rilasciata dal Comune di Latina la concessione a sanatoria n. 28/C del 05/02/1998.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

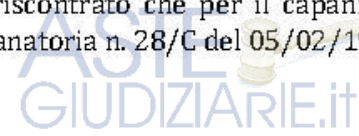
In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria si rileva la corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati. Relativamente agli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario risultano tutti in stato di semiabbandono e devono certamente essere adeguati alle norme vigenti. Non è stato redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile in oggetto in quanto non essendo disponibile il rapporto valido di controllo e di efficienza energetica dell'impianto, non è possibile trasmetterlo all'ENEA.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**



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

In seguito al controllo effettuato presso il Comune di Latina è stato riscontrato che per il capannone e la dispensa/forno è stata rilasciata dal Comune di Latina la concessione a sanatoria n. 28/C del 05/02/1998.



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

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

In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria si rileva la corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati. Relativamente agli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario risultano tutti in stato di semiabbandono e devono certamente essere adeguati alle norme vigenti. Non è stato redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile in oggetto in quanto non essendo disponibile il rapporto valido di controllo e di efficienza energetica della caldaia, non è stato possibile trasmetterlo all'ENEA.

#### **BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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.

In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi ed al controllo effettuato presso il Comune di Latina è stato riscontrato che il pollaio in oggetto non risulta dotato di titolo abilitativo urbanistico. Si segnala inoltre che rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, uno dei vani è stato ampliato al fine di utilizzarlo come deposito. In ultimo lo stesso piccolo edificio è stato realizzato sul confine della particella e pertanto deve essere demolito.

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

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





#### **BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

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.

In seguito al controllo effettuato presso il Comune di Latina è stato riscontrato che per il capannone e la dispensa/forno è stata rilasciata dal Comune di Latina la concessione a sanatoria n. 28/C del 05/02/1998, mentre il pollaio non risulta dotato di titolo abilitativo. Inoltre lo stesso piccolo edificio è stato realizzato sul confine della particella e pertanto deve essere demolito.



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

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

Si segnala che la particella 35 (confinante) è costituita dal corso d'acqua naturale sub affluente SX del canale RIO MARTINO (codice bacino RMA-500) e che al momento del sopralluogo è risultato del tutto tombinato lungo il confine con il lotto in oggetto. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi in quanto tale tombinamento non è stato autorizzato dagli enti preposti.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un lotto di proprietà della ditta eseguita con lotto di pertinenza esclusiva, non vi sono vincoli né oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di un lotto di proprietà della ditta esecutata con lotto di pertinenza esclusiva, non vi sono vincoli né oneri condominiali..

**BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di un lotto di proprietà della ditta esecutata con lotto di pertinenza esclusiva, non vi sono vincoli né oneri condominiali.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di un lotto di proprietà della ditta esecutata con lotto di pertinenza esclusiva, non vi sono vincoli né oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/9)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Riguardo al regime patrimoniale dei titolari si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è vedova, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è separato, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

ASTE  
CONFINI GIUDIZIARIE.it

Il bene confina a nord e sud con aree comuni non censibili, a ovest con il sub.12 e ad est con la particella 35 di proprietà del demanio in quanto costituita dal corso d'acqua naturale sub affluente del canale RIO MARTINO.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	265,00 mq	269,00 mq	1	269,00 mq	2,80 m	T-1
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,05	25,00 mq	0,00 m	
Magazzino	170,00 mq	180,00 mq	0,50	90,00 mq	3,00 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>384,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>384,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1994 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 208, Part. 141, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 VAN) Rendita € 720,46 Piano 1S-T-1
Dal 23/03/2009 al 08/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 208, Part. 141, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani





		Superficie catastale 269 mq Rendita € 720,46 Piano 1S-T-1
--	--	---

Si segnala che con variazione del 08/04/1994 risulta soppressa la particella 64 per frazionamento della corte in parti di corte esclusiva identificati con i sub 1-2-3-4-5 e successiva annessione ai subalterni della particella 114 (vedi elaborato planimetrico allegato).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	141	14	2	A2	3	9 VAN1	269 mq	720,46 €	1S-T-1	
	208	64	4		CO	3		500 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala una piccola discrasia tra la planimetria catastale e il rilievo metrico effettuato in data 13/11/2023 in quanto è stato realizzato un bagno comunicante con una camera da letto in luogo della veranda chiusa, tuttavia tale piccola difformità, pur necessitando di titolo abilitativo urbanistico (CILA tardiva) non dovrebbe modificare né la classe né la rendita catastali dell'immobile.

## PRECISAZIONI

In seguito all'esame della relazione notarile, si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

In seguito al controllo non si segnalano questioni rilevanti ai fini di un eventuale trasferimento della proprietà del bene staggito.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati che la usano come abitazione principale; quindi si trova in buono stato di conservazione ed è abitabile.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un fabbricato costituito da una villa suddivisa in quattro appartamenti con ingresso indipendente tutti accessibili da una galleria comune a tutti gli appartamenti (vedi allegati).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito al controllo effettuato presso il comune di Latina non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, per quanto è stato possibile indagare, non manifesta dissesti statici o fessurazioni che possano destare preoccupazioni; il fabbricato, a 2 piani f.t. ed uno seminterrato, è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muro a cassetta; la copertura è a falde con tegole a coppo. Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco. I solai sono presumibilmente in laterocemento. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile rasato e tinteggiato. La pavimentazione interna al piano terra è in piastrelle di ceramica mentre al primo piano è in parquet. Gli infissi esterni sono in parte alluminio ed in parte in legno con vetro camera, dotati di persiana esterna, il portoncino di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno; le porte interne sono in legno. L'ingresso al bene pignorato avviene dalla pubblica via denominata "SR 148 PONTINA" attraverso spazi comuni agli altri immobili del fabbricato. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità così come l'impianto termoidraulico; in alcuni ambienti sono stati installati alcuni split. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo utilizzano come abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1975 al 09/11/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

<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>	
Dal 09/11/1994 al 23/03/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	LOTTINI MASSIMO	09/11/1994	30190		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	LATINA	09/12/1994	21249	13997	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/03/2009 al 08/01/2024	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	COPPOLA GIUSEPPE	18/07/2012			
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	LATINA	24/07/2012	16821	11666	
<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a LATINA il 25/02/2016  
Reg. gen. 3841 - Reg. part. 490  
Importo: € 46.683,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.341,60  
Data: 23/02/2016  
N° repertorio: 1130  
N° raccolta: 5716

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 26/07/2022

Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile costituente il lotto in oggetto, si trova in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito al controllo effettuato presso il Comune di Latina è stato riscontrato che il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di pignoramento è stato eseguito con licenza edilizia n.11476 del 04/07/1975 per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 1246 del 20/02/1976. Successivamente dopo interventi di modifica per aumento delle unità immobiliari è stata rilasciata dal Comune di Latina la concessione a sanatoria n. 32/C del 09/02/1998. L'immobile, per quanto è stato possibile accertare mediante accesso agli atti, non risulta dotato di certificato di agibilità.



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

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

In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria si segnala una piccola discrasia tra la suddetta planimetria e il rilievo metrico effettuato in data 13/11/2023, in quanto è stato realizzato un bagno comunicante con una camera da letto in luogo della veranda chiusa al primo piano, tuttavia tale piccola difformità può essere sanata mediante redazione della cosiddetta CILA tardiva (a carico dell'acquirente). Relativamente agli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario risultano tutti in buono stato ma i titolari non dispongono di DI.CO. Non è stato redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile in oggetto in quanto non essendo disponibile il rapporto valido di controllo e di efficienza energetica dell'impianto, non è possibile trasmetterlo all'ENEA.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di un edificio di proprietà familiare con lotto di pertinenza esclusiva, secondo quanto indicato da uno dei titolari, non vi sono vincoli nè oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



Riguardo al regime patrimoniale dei titolari si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugato in regime di separazione dei beni, mentre la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è vedova.

## CONFINI

---





Il bene confina a nord con la particella 66, a sud e ad ovest con aree comuni non censibili e a est con il sub.13.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	240,00 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	2,80 m	1S-T-1
Giardino	1000,00 mq	1000,00 mq	0,05	50,00 mq	0,00 m	t
Magazzino	150,00 mq	160,00 mq	0,50	80,00 mq	3,00 m	1S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>375,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>375,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1994 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 208, Part. 141, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 VANI Superficie catastale 245 mq Rendita € 720,46 Piano 1S-T-1
Dal 23/03/2009 al 05/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 208, Part. 141, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 245 mq Rendita € 720,46 Piano 1S-T-1
Dal 05/12/2015 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 208, Part. 141, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 245 mq Rendita € 72.046,00 Piano 1S-T-1

Si segnala che con variazione del 08/04/1994 risulta soppressa la particella 64 per frazionamento della corte in parti di corte esclusiva identificati con i sub 1-2-3-4-5 e successiva annessione ai subalterni della particella 114 (vedi elaborato planimetrico allegato).

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	141	11	2	A2	3	9 VANI	269 mq	720,46 €	1S-T-1	
	208	64	1		CO			1000 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala una piccola discrasia tra la planimetria catastale e il rilievo metrico effettuato in data 13/11/2023 in quanto è stata realizzata una cabina armadio comunicante con una camera da letto in luogo della veranda chiusa (vedi rilievo allegato), tuttavia tale piccola difformità, pur necessitando di titolo abilitativo urbanistico (CILA tardiva) non dovrebbe modificare né la classe né la rendita catastali.

### PRECISAZIONI

In seguito all'esame della relazione notarile, si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### PATTI

In seguito al controllo non si segnalano questioni rilevanti ai fini di un eventuale trasferimento della proprietà del bene staggito.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dagli esegutati che la usano come abitazione principale ; si trova in buono stato di conservazione ed è abitabile.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un fabbricato costituito da una villa suddivisa in quattro appartamenti con ingresso indipendente tutti accessibili da una sorta di galleria comune a tutti gli appartamenti (vedi allegati).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito al controllo effettuato presso il comune di Latina non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, per quanto è stato possibile indagare, non manifesta dissesti statici o fessurazioni che possano destare preoccupazioni; il fabbricato, a 2 piani f.t. ed uno seminterrato, è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muro a cassetta; la copertura è a falde con tegole a coppo. Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco. I solai sono presumibilmente in laterocemento. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile rasato e tinteggiato. La pavimentazione interna al piano terra è in piastrelle di ceramica mentre al primo piano è in parquet. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio ed in parte in legno con vetro camera, dotati di persiana esterna, il portoncino di accesso è blindato con finitura in legno le porte interne sono in legno. L'ingresso al bene pignorato avviene dalla pubblica via denominata "SR 148 PONTINA" attraverso spazi comuni agli altri immobili del fabbricato. L'impianto elettrico è in buone condizioni ma privo di dichiarazione di conformità così come l'impianto termoidraulico; in alcuni ambienti sono stati installati alcuni split. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che lo utilizza come abitazione principale con la famiglia.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1975 al 09/11/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/1994 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			





23/03/2009		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LOTTINI MASSIMO	09/11/1994	30190	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	09/12/1994	21249	13997
		<b>Registrazione</b>			
Dal 23/03/2009 al 05/12/2015	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE in morte di</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COPPOLA GIUSEPPE	18/07/2012		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	24/07/2012	16821	11666
Dal 05/12/2015 al 08/01/2024	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE EX LEGE di</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	31/12/2022	26052.2	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		LATINA	09/12/2022	527384	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907



### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile costituente il lotto in oggetto, si trova in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In seguito al controllo effettuato presso il Comune di Latina è stato riscontrato che il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di pignoramento è stato eseguito con licenza edilizia n.11476 del 04/07/1975 per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 1246 del 20/02/1976. Successivamente dopo interventi di modifica per aumento delle unità immobiliari è stata rilasciata dal Comune di Latina la concessione a sanatoria n. 31/C del 08/02/1998. L'immobile, per quanto è stato possibile accertare mediante accesso agli atti, non risulta dotato di certificato di agibilità.



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

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

In seguito alla disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria si segnala una piccola discrasia tra la suddetta planimetria e il rilievo metrico effettuato in data 13/11/2023, in quanto è stata realizzata una cabina armadio comunicante con una camera da letto in luogo della veranda chiusa al primo piano, tuttavia tale piccola difformità può essere sanata mediante redazione della cosiddetta CILA tardiva (a carico dell'acquirente). Relativamente agli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario risultano tutti in buono stato ma i titolari non dispongono di dichiarazione di conformità. Non è stato redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile in oggetto in quanto non essendo disponibile il rapporto valido di controllo e di efficienza energetica dell'impianto, non è possibile trasmetterlo all'ENEA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un edificio di proprietà familiare con lotto di pertinenza esclusiva, secondo quanto indicato da uno dei titolari, non vi sono vincoli nè oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---





In base alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, che sono costituiti da immobili distinti, si è ritenuto opportuno distinguerli in lotti separati, vendibili singolarmente. Il primo lotto è costituito da un lotto di terreno che ospita un capannone artigianale e un piccolo edificio adibito a deposito e forno, oltre ad un piccolo ricovero per animali (pollaio) che però è privo di titolo abilitativo e che va demolito in quanto realizzato a confine con le altre proprietà. Il secondo ed il terzo lotto sono costituiti da due appartamenti inseriti nello stesso fabbricato realizzato in zona agricola del comune di Latina.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
Capannone artigianale con piazzale asfaltato e tettoia per parcheggio autoveicoli con annessi spogliatoio ed ufficio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 540.000,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi ed un'attenta e puntuale ricerca di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari disponibili dell'Agenzia del Territorio e relativi al periodo 1° semestre 2023, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
piccolo deposito con forno annesso accessibile dal piazzale asfaltato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.800,00
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
Piccolo edificio diviso in quattro porzioni con funzione di ricovero di animali accessibile dalla zona a verde del lotto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il piccolo edificio utilizzato come pollaio non è presente negli elaborati della procedura che è stata oggetto di concessione a sanatoria n.28/C del 05/02/1998, né risulta oggetto di altre richieste di sanatoria presentate al comune di Latina; pertanto, allo stato attuale, le opere risultano abusive e dovranno essere rimosse a cura dell'acquirente. Alla luce di quanto esposto il valore dell'immobile in oggetto è considerato pari a zero.
- **Bene N° 4** - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
Corte comune agli altri subalterni costituita in parte da un piazzale bitumato e nella restante parte da area a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 4, Zc. 2, Categoria T, Graffato si



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

Valore di stima del bene: € 31.140,00

Nella stima del lotto in oggetto si è tenuto conto dei costi di demolizione del piccolo fabbricato adibito a Pollaio e della tettoia-parcheggio che ammontano a circa 10000,00 euro, nonché dei costi di ripristino dello stato originario del canale che è stato tombinato in assenza di qualsiasi autorizzazione della Provincia di Latina e del Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino che ammontano a circa 20000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123	900,00 mq	600,00 €/mq	€ 540.000,00	100,00%	€ 540.000,00
Bene N° 2 - Deposito Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123	42,00 mq	900,00 €/mq	€ 37.800,00	100,00%	€ 37.800,00
Bene N° 3 - Pollaio Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123	40,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 4 - Piazzale Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123	1557,00 mq	20,00 €/mq	€ 31.140,00	100,00%	€ 31.140,00
				Valore di stima:	€ 608.940,00

Valore di stima: € 608.940,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione del pollaio e della tettoia (10'000,00 euro) - ripristino dello stato originario del subaffluente SX di Rio Martino (20'000,00 euro)	30000,00	€
sostituzione copertura in eternit	50000,00	€

**Valore finale di stima: € 528.940,00**

Nella stima del lotto in oggetto si è tenuto conto dei costi di demolizione del piccolo fabbricato adibito a Pollaio e della tettoia parcheggio che ammontano a circa 10000,00 euro, nonché dei costi di ripristino dello stato originario del canale che è stato tombinato in assenza di qualsiasi autorizzazione della Provincia di Latina e del Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino che ammontano a circa 20000,00 euro. Inoltre si è tenuto conto della sostituzione della copertura in eternit con lastre in lamiera di acciaio bitumato che ammonta a circa 50000,00 euro.



## LOTTO 2

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1  
Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucinino, bagno e letto con veranda chiusa al PT, cucina abitabile, 2 camere da letto e due bagni al 1P, con ampia corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 141, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 208, Part. 64, Sub. 4, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 422.400,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi ed un'attenta e puntuale ricerca di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari disponibili dell'Agenzia del Territorio e relativi al periodo 1° semestre 2023, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1	384,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 422.400,00	100,00%	€ 422.400,00
				Valore di stima:	€ 422.400,00

Valore di stima: € 422.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 416.400,00**

Nella stima si è tenuto conto dei costi relativi alla pratica di sanatoria mediante CILA tardiva da presentare a cura dell'acquirente per un costo presunto di circa 6000,00 euro.

## LOTTO 3



- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1  
Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, con veranda chiusa al PT, 3 camere da letto e bagno al 1P oltre ad ampia corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 141, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 208, Part. 64, Sub. 1, Categoria CO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 275.000,14

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi ed un'attenta e puntuale ricerca di mercato, compreso l'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari disponibili dell'Agenzia del Territorio e relativi al periodo 1° semestre 2023, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Nella stima si è tenuto conto anche dell'ampio giardino di proprietà esclusiva al cui interno è installata una piscina, anche se in stato di abbandono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1	375,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 412.500,00	66,67%	€ 275.000,14
				Valore di stima:	€ 275.000,14

Valore di stima: € 275.013,75

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 269.013,75**

Nella stima si è tenuto conto dei costi relativi alla pratica di sanatoria mediante CILA tardiva da presentare a cura dell'acquirente per un costo presunto di circa 6000,00 euro.

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Si segnala che il primo lotto contiene un piccolo fabbricato adibito a pollaio realizzato senza titolo abilitativo per il quale non risulta presentata alcuna domanda di condono ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 269/2003. Inoltre tale piccolo fabbricato è stato realizzato a confine per cui non è possibile avviare eventuali pratiche di sanatoria presso gli uffici preposti del Comune di Latina.

Nei lotti secondo e terzo sono presenti due piccole difformità rispetto alla documentazione presente in Comune di Latina che tuttavia risultano sanabili mediante CILA tardiva redatta da un tecnico abilitato da parte dell'acquirente.

Si segnala che la particella 35, confinante sia con il lotto1 che con il lotto 2, è costituita dal corso d'acqua naturale sub affluente SX del canale RIO MARTINO (codice bacino RMA-500) e che al momento del sopralluogo è risultato del tutto tombinato lungo il predetto confine. E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto tale tombinamento non è stato autorizzato dagli enti preposti.



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 28/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marini Adolfo

#### ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione a sanatoria immobili lotto1 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione a sanatoria immobile lotto3 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione a sanatoria immobile lotto2 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile lotto 3 (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile lotto 2 (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria deposito-forno lotto1 (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/11/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa immobili lotti 2-3 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa immobili lotto 1 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto di insieme (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura immobile lotto 3 (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura immobile lotto 2 (Aggiornamento al 08/01/2024)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura immobili lotto 1 (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo capannone lotto 1 (Aggiornamento al 13/11/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - elaborato planimetrico lotti 2-3
- ✓ Planimetrie catastali - elaborato planimetrico lotto 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notaio La Gioia (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notaio Lottini (Aggiornamento al 20/02/2024)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
Capannone artigianale con piazzale asfaltato e tettoia per parcheggio autoveicoli con annessi spogliatoio ed ufficio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
piccolo deposito con forno annesso accessibile dal piazzale asfaltato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.
- **Bene N° 3** - Pollaio ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
Piccolo edificio diviso in quattro porzioni con funzione di ricovero di animali accessibile dalla zona a verde del lotto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.
- **Bene N° 4** - Piazzale ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123  
Corte comune agli altri subalterni costituita in parte da un piazzale bitumato e nella restante parte da area a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 4, Zc. 2, Categoria T, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili costituenti il lotto in oggetto, si trovano in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**Prezzo base d'asta: € 528.940,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1  
Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucinino, bagno e letto con veranda chiusa al PT, cucina abitabile, 2 camere da letto e due bagni al 1P, con ampia corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 141, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 208, Part. 64, Sub. 4, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile costituente il lotto in oggetto, si trova in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**Prezzo base d'asta: € 416.400,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1  
Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, con veranda chiusa al PT, 3 camere da letto e bagno al 1P oltre ad ampia corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 141, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 208, Part. 64, Sub. 1, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile costituente il lotto in oggetto, si trova in zona H (agricola) del P.R.G. del Comune di Latina.

**Prezzo base d'asta: € 269.013,75**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2022 DEL R.G.E.**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 528.940,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7, Graffato si	<b>Superficie</b>	900,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta in stato di abbandono, con accatastamento di cassette ed altre attrezzature in disuso, oltre a 4 celle frigorifere non utilizzate; tuttavia il capannone con piccoli interventi di ripulitura e rimozione di attrezzature può essere riattivato.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone artigianale con piazzale asfaltato e tettoia per parcheggio autoveicoli con annessi spogliatoio ed ufficio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta in stato di semiabbandono, con accatastamento di materiale vario, oltre al forno annesso non più utilizzato; tuttavia il deposito ed il forno con piccoli interventi di ripulitura può essere riattivato.		
<b>Descrizione:</b>	piccolo deposito con forno annesso accessibile dal piazzale asfaltato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Pollaio</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123





<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Pollaio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta utilizzato con la funzione di pollaio; solo uno dei box è stato oggetto di ampliamento per utilizzarlo come deposito.		
<b>Descrizione:</b>	Piccolo edificio diviso in quattro porzioni con funzione di ricovero di animali accessibile dalla zona a verde del lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 4 - Piazzale

<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Piazzale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 121, Sub. 4, Zc. 2, Categoria T, Graffato si	<b>Superficie</b>	1557,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto di terreno che ospita gli edifici oggetto di pignoramento contiene anche una tettoia con funzione di parcheggio antistante l'ingresso al capannone (sub.1) che risulta priva di titolo abilitativo e che si trova a confine con la particella 35 di proprietà demaniale. Per tale motivo dovrà essere rimossa.		
<b>Descrizione:</b>	Corte comune agli altri subalterni costituita in parte da un piazzale bitumato e nella restante parte da area a verde.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 416.400,00

#### Bene N° 5 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 141, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 208, Part. 64, Sub. 4, Categoria CO	<b>Superficie</b>	384,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati che la usano come abitazione principale; quindi si trova in buono stato di conservazione ed è abitabile.
<b>Descrizione:</b>	Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucinino, bagno e letto con veranda chiusa al PT, cucina abitabile, 2 camere da letto e due bagni al 1P, con ampia corte esclusiva.
<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 dai signori **** Ommissis **** e **** Ommissis **** che lo utilizzano come abitazione principale.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.013,75

Bene N° 6 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Latina (LT) - via Pontina SR148 n. 123, piano 1S-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 141, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 208, Part. 64, Sub. 1, Categoria CO	<b>Superficie</b>	375,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati che la usano come abitazione principale; si trova in buono stato di conservazione ed è abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento su tre livelli composto da magazzino al 1S, pranzo-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, con veranda chiusa al PT, 3 camere da letto e bagno al 1P oltre ad ampia corte esclusiva.		
<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 dal signor **** Ommissis **** che lo utilizza come abitazione principale con la famiglia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - POLLAIO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONEA GARANZIA

Iscritto a LATINA il 20/07/2012

Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 800.000,00

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 64824

N° raccolta: 32907

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

Iscritto a LATINA il 20/07/2012

Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 300.000,00

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 64825

N° raccolta: 32908

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 26/09/2019

Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 26/07/2022

Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONEA GARANZIA

Iscritto a LATINA il 20/07/2012

Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 800.000,00

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 64824

N° raccolta: 32907

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

Iscritto a LATINA il 20/07/2012

Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 300.000,00

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 64825

N° raccolta: 32908



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 26/09/2019

Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 26/07/2022

Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123, PIANO 1S-T-1**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

Iscritto a LATINA il 20/07/2012

Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 800.000,00

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 18/07/2012

N° repertorio: 64824

N° raccolta: 32907





- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a LATINA il 25/02/2016  
Reg. gen. 3841 - Reg. part. 490  
Importo: € 46.683,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 23.341,60  
Data: 23/02/2016  
N° repertorio: 1130  
N° raccolta: 5716



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA PONTINA SR148 N. 123, PIANO 1S-T-1**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16473 - Reg. part. 1723  
Importo: € 2.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 800.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64824  
N° raccolta: 32907

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

Iscritto a LATINA il 20/07/2012  
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 1724  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE  
Data: 18/07/2012  
N° repertorio: 64825  
N° raccolta: 32908

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/09/2019  
Reg. gen. 21929 - Reg. part. 15932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 26/07/2022  
Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15576  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

