
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Drigo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	12
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	14
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	15
Lotto 1	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	21
Titolarità	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	21

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	21
Confini.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	22
Consistenza.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	23
Dati Catastali	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	24
Precisazioni.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	25
Patti.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	25
Stato conservativo	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	27
Provenienze Ventennali	27

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	28
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	32
Lotto 3.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	32
Titolarità	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	33
Confini	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	33
Consistenza	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	35
Dati Catastali	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	35

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	36
Precisazioni.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	36
Patti	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Stato conservativo	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	38
Stato di occupazione	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	38
Provenienze Ventennali	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	40
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	41
Normativa urbanistica	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	43
Regolarità edilizia	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	43

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	44
Lotto 4	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	44
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	45
Titolarità	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	45
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	45
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	46
Confini	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	46
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	46
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	47
Consistenza	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	47
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	49
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	49
Dati Catastali	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	50

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	51
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	51
Precisazioni.....	52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	52
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	52
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Patti.....	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Stato conservativo	53
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	53
Parti Comuni.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	54
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	55
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	55
Stato di occupazione	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	57

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	57
Provenienze Ventennali	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	60
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	61
Formalità pregiudizievoli	61
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	61
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	63
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	64
Normativa urbanistica	65
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	66
Regolarità edilizia	66
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	66
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	67
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	68
Stima / Formazione lotti.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	71
Lotto 3	73
Lotto 4	75
Riepilogo bando d'asta.....	80

Lotto 1	80
Lotto 2	80
Lotto 3	81
Lotto 4	81
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.	84
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.977,04	84
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.262,77	84
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 413.929,50	85
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 144.869,04	86
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	89
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.....	89
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	89
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome.....	90
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	91
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	92
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	93
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	94
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	95
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome.....	96

INCARICO

In data 18/03/2023, il sottoscritto Ing. Drigo Attilio, con studio in Via Dei Fenici, 7 - 04100 - Latina (LT), email attilio.drigo@libero.it, PEC attilio.drigo@ingpec.eu, Tel. 338 16 83 676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto. (Coord. Geografiche: 41°22'04.75"N 13°22'51.37"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°19'50.81"N 13°22'22.49"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°19'47.96"N 13°22'24.63"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°21'53.67"N 13°23'10.50"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°21'52.46"N 13°23'12.29"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°21'55.06"N 13°23'06.88"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°21'54.37"N 13°23'08.75"E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°21'56.09"N 13°23'06.04"E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome (Coord. Geografiche: 41°21'53.65"N 13°23'06.15"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA RENE/VIA PONTE ROTTO.

Il terreno ha forma di triangolo isoscele, con superficie regolare in leggero pendio.

Al sopralluogo risultava privo di colture di qualsiasi tipo di alberature, fatta eccezione per due file di piccoli ulivi messi a dimora di fronte alla via Rene.

Al catasto risulta di qualità uliveto classe 02, ma la proprietà dichiara che non è più tale da vari anni.

È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1.

Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato).

Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 97.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1.

Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato).

Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 78.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie di forma irregolare pari a mq 5.580.

È coperto da serre in continuità con il bene n° 5 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5.

La superficie del bene n° 4 (part. 216) è coperta quasi per intero dalle serre (circa mq 4.490 sui 5.580 della particella).

Tra le prime 6 e le altre 5 è lasciato uno spazio di circa 80 mq (la serra n° 7 e parte della n° 8 insistono ancora sul bene n° 4).

Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m).

Al catasto risulta orto irriguo + seminativo. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 4.550. È coperto da serre in continuità con il bene n° 4 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5.

La superficie del bene è coperta parzialmente dalle serre (circa mq 2.447 sui 4.550 della particella).

Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta seminativo classe 04. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 3.380. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Sul terreno, adiacente alla strada vicinale, è presente il rudere di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 m. Sul lato del rudere opposto alla strada (7,80 m) è appoggiato una piccolo deposito aperto sui due lati corti, delle dimensioni di circa 7.80 m x 3,60 m. La carta IGM del 1954 dimostra l'esistenza del rudere già a quella data.

La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Considerando anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi), la superficie coltivabile residua diverrà = 3.246,72 mq.

La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari mq 4.980. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie irregolare pari a mq 3.056. Risultava incolto al sopralluogo. Al catasto risulta di qualità seminativo classe 04. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie mq 133,28. Fa parte del bene n° 6, ma è occupato da un rudere (legittimo) e da un deposito ad esso addossato (abusivo). La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Si considerano anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi). La possibilità di ricostruire il volume del rudere, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento come utile pertinenza per tutto il lotto, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato il bene n° 1 (F7, part. 143) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina a S con via Ponte Rotto;
Confina ad O-NO con via Rene;
Confina a N-NE con partt. 684 e 685.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2584,00 mq	2584,00 mq	1	2584,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2584,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2584,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1974 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.02 Superficie (ha are ca) 25.84 Reddito dominicale € 7,34 Reddito agrario € 3,34
Dal 02/05/2007 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.02 Superficie (ha are ca) 25.84 Reddito dominicale € 7,34 Reddito agrario € 3,34

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Al sopralluogo il terreno risultava incolto e non più destinato ad oliveto.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato

7	143				Oliveto classe 02	02	25.84 mq	7,34 €	3,34 €	
---	-----	--	--	--	----------------------	----	----------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la qualità del terreno risultava "incolto" e non più a "uliveto".
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.
Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.
Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.
Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

PATTI

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, catastalmente qualificato come uliveto, in realtà al sopralluogo risultava incolto e privo di alberature (fatta eccezione per alcuni piccoli ulivi da poco impiantati).

PARTI COMUNI

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno riporta nel contratto di acquisto la servitù di passaggio della condotta idrica di proprietà del Consorzio di Bonifica Sud Pontino, a favore di vari lotti ubicati a monte di via Rene, con riserva di poter affiancare alla prima altra condotta, con la nota che la stessa servitù cesserà automaticamente al momento in cui il richiamato Consorzio provvederà a servire direttamente i lotti di cui sopra con altra condotta. I titoli di proprietà fino all'anno 1974 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stessa possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:

Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla scadenza del contratto (quindicennale).

Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1974 al 02/05/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE LONGIS GIUSEPPE	09/09/1974	11956/654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	25/09/1974	2821	
Dal 02/05/2007 al 30/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MORELLI DOMENICO ANTONIO	02/05/2007	37208	10.204
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	08/05/2007	18334	8607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	07/05/2007	1057 Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno (F7 part. 143), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul bene non insistono costruzioni edili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma il bene n° 2 (F 41, part. 32) le è pervenuto per donazione dal genitore paterno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma il bene n° 3 (F 41, part. 41) le è pervenuto per donazione dal genitore paterno.

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N-NE con part.585;
Confina a E con part. 253;
Confina a S-SO con part. 33;
Confina a O-NO con part. 578.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N con partt.253 e 36;
Confina a E con part. 260;
Confina a S con partt. 66, 67, 644 e 68;
Confina a O con part. 253.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3330,00 mq	3330,00 mq	1	3330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2319,00 mq	2319,00 mq	1	2319,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2319,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2319,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 32 Qualità Oliveto Cl.01 Superficie (ha are ca) 33.30 Reddito dominicale € 21,33 Reddito agrario € 8,60

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 41 Qualità Oliveto Cl.01 Superficie (ha are ca) 23.19 Reddito dominicale € 14,85 Reddito agrario € 5,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	32				Oliveto classe 01	01	33.30 mq	21,33 €	8,6 €	

Corrispondenza catastale

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

Corrisponde la qualità di coltura indicata con quella esistente.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	41				Oliveto classe 01	01	23.19 mq	14,85 €	5,99 €	

Corrispondenza catastale

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

Corrisponde la qualità di coltura indicata con quella esistente.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.
Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non

dovrebbe superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

PATTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si presenta ben curato e gli alberi di ulivo, età circa 30 anni, ben tenuti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno si presenta ben curato e gli alberi di ulivo, età circa 30 anni, ben tenuti.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

I titoli di proprietà fino all'anno 1998 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici. Similmente non è riportata esistenza di servitù.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

I titoli di proprietà fino all'anno 1998 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici. Similmente non è riportata esistenza di servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stesse possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:

Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla

scadenza del contratto (quindicennale).
Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stesse possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:
Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla scadenza del contratto (quindicennale).
Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1998 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	06/07/1998	24.893	4.978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LatIna	21/07/1998	13128	8954
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	24/07/1998	1391 serie 1V	

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1998 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	06/07/1998	24.893	4.978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/07/1998	13128	8954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	24/07/1998	1391 serie 1V	

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 18/10/2016
Reg. gen. .21803 - Reg. part. 3444
Importo: € 61.249,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.624,73
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 17/10/2016
N° repertorio: 1649/5716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 18/10/2016
Reg. gen. .21803 - Reg. part. 3444
Importo: € 61.249,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.624,73
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 17/10/2016
N° repertorio: 1649/5716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F41 part. 32), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V2. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V2, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo normale" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F41 part. 41), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V2. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V2, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo normale" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul bene non insistono costruzioni edili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul bene non insistono costruzioni edili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato (permuta) il bene n° 4 (F14, part. 216) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni (art. 179f c.c.).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato (permuta) il bene n° 5 (F14, part. 217) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni (art. 179f c.c.).

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N-NE con part. 457;
Confina a E-SE con part. 217;
Confina a S-SO con strada vicinale;
Confina a O-NO con part. 215.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N-NE con part. 457;
Confina a E-SE con via cardinale;
Confina a S-SO con strada vicinale;
Confina a O-NO con part. 216.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5580,00 mq	5580,00 mq	1	5580,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5580,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4550,00 mq	4550,00 mq	1	4550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 216 Qualità Orto irriguo + Seminativo Superficie (ha are ca) 55.80 Reddito dominicale € 206,98 Reddito agrario € 74,51
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 216 Qualità Orto irriguo + Seminativo Superficie (ha are ca) 55.80 Reddito dominicale € 206,98 Reddito agrario € 74,51
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 216 Qualità Orto irriguo + Seminativo

		Superficie (ha are ca) 55.80 Reddito dominicale € 206,98 Reddito agrario € 74,51
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 217 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 45.50 Reddito dominicale € 15,27 Reddito agrario € 15,27
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 217 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 45.50 Reddito dominicale € 15,27 Reddito agrario € 15,27
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 217 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 45.50 Reddito dominicale € 15,27 Reddito agrario € 15,27

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	216				Orto irriguo + Seminativo		55.80 mq	206,98 €	74,51 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la qualità del terreno risultava per intero a "serra".
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	217				Seminativo	04	45.50 mq	15,27 €	15,27 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la qualità del terreno risultava per intero a "serra".
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito deriva dall'unione delle frazioni 216a, 216b e 216c. Non risulta ceduto a terzi.
Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.
Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.
Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.
Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.
Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente

operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno, catastalmente qualificato come orto irriguo + seminativo, in realtà al sopralluogo risultava destinato per intero a serre.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno, catastalmente qualificato come seminativo classe 04, in realtà al sopralluogo risultava destinato a serre.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno riporta nel contratto di acquisto le seguenti servitù: "Le parti si danno atto che esiste reciproca servitù di passaggio con ogni mezzo pedonale, carrabile, con condotte aeree e sotterranee su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari cinque, a cavallo delle particelle 411, 412, 214 e 215 da un lato e dall'altro sulle particelle 212 e 213 fino a raggiungere l'inizio della particella 215, attribuita a [REDACTED] da tale punto la servitù della larghezza di metri lineari sei resterà a carico della particelle 215, 216 e 217 lungo il confine con le particelle 51, 146 e 99 fino a raggiungere il canale di S.Magno; al termine di tale servitù resta uno spazio della dimensioni di metri lineari cinque per cinque per il posizionamento di motori per il prelievo dal canale e per l'irrigazione delle due proprietà. =====

Le parti si danno atto dell'esistenza di altra servitù di passaggio a piedi e con veicoli e di posa di condutture aeree

e sotterranee, della larghezza di metri lineari quattro, a peso della particella 213 di proprietà di [REDACTED] e a

favore delle particelle sopra assegnate a [REDACTED]."

I titoli di proprietà fino all'anno 1990 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno riporta nel contratto di acquisto le seguenti servitù: "Le parti si danno atto che esiste reciproca servitù di passaggio con ogni mezzo pedonale, carrabile, con condotte aeree e sotterranee su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari cinque, a cavallo delle particelle 411, 412, 214 e 215 da un lato e dall'altro sulle particelle 212 e 213 fino a raggiungere l'inizio della particella 215, attribuita a Marianna; da tale punto la servitù della larghezza di metri lineari sei resterà a carico della particelle 215, 216 e 217 lungo il confine con le particelle 51, 146 e 99 fino a raggiungere il canale di S.Magno; al termine di tale servitù resta uno spazio della dimensioni di metri lineari cinque per cinque per il posizionamento di motori per il prelievo dal canale e per l'irrigazione delle due proprietà. =====

Le parti si danno atto dell'esistenza di altra servitù di passaggio a piedi e con veicoli e di posa di condutture aeree

e sotterranee, della larghezza di metri lineari quattro, a peso della particella 213 di proprietà di [REDACTED] e a

favore delle particelle sopra assegnate a [REDACTED]."

I titoli di proprietà fino all'anno 1990 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

L'immobile risulta occupato dal figlio [REDACTED], nato a Terracina (Lt) il 14/06/1983, cod. fiscale RDNGPP83H14L1200, con contratto di affitto, durata 15 anni, del 02/03/2009, registrato il 10/03/2009.

Non risultando trascritto il contratto non è più opponibile dal 01/03/2018. Per questa ragione il sottoscritto non ha ridotto il prezzo di vendita.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

L'immobile risulta occupato dal figlio [REDACTED], nato a Terracina (Lt) il 14/06/1983, cod. fiscale RDNGPP83H14L1200, con contratto di affitto, durata 15 anni, del 02/03/2009, registrato il 10/03/2009.

Non risultando trascritto il contratto non è più opponibile dal 01/03/2018. Per questa ragione il sottoscritto non ha ridotto il prezzo di vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI GENNARO	13/08/1990	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	29/08/1990	2055/1V	
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	ACQUISTO TRAMITE PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI GENNARO	23/05/2005	42659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	27/05/2005	16891	8517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	25/05/2005	327/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI GENNARO	13/08/1990	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	29/08/1990	2055/1V	
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	ACQUISTO TRAMITE PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIGUORI GENNARO	23/05/2005	42659	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	27/05/2005	16891	8517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	25/05/2005	327/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F14 part. 216), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo

attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F14 part. 217), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul bene non insistono costruzioni edili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul bene non insistono costruzioni edili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato (permuta) il bene n° 6 (F14, part. 214) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni (art. 179f c.c.).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato (permuta) il bene n° 7 (F14, part. 215) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni (art. 179f c.c.).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato (permuta) il bene n° 8 (F14, part. 412) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni (art. 179f c.c.).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è coniugata in regime di "comunione legale dei beni" ma ha acquistato (permuta) il bene n° 9 (contenuto nella part. 214) come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni (art. 179f c.c.).

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N-NE con part.129;
Confina a E-SE con part. 215;
Confina a S-SO con strada vicinale;
Confina a O-NO con part. 412.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N-NE con part.129;
Confina a E-SE con partt. 216 e 146;
Confina a S-SO con strada vicinale;
Confina a O-NO con part. 214.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Confina a N-NE con part.98;
Confina a E-SE con partt. 214 e 129;
Confina a S-SO con strada vicinale;

Confina a O-NO con part. 411.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno fa parte della part. 214, essendone contenuto all'interno per 3 dei suoi lati; il 4° lato coincide con il confine S-SO della part.214 (strada vicinale).

Su questa bene n° 9 insiste un rudere.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3246,72 mq	3246,72 mq	1	3246,72 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3246,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3246,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4980,00 mq	4980,00 mq	1	4980,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4980,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3056,00 mq	3056,00 mq	1	3056,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3056,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3056,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	70,20 mq	133,28 mq	0,5267	70,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 214 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 33.80 Reddito dominicale € 209,47 Reddito agrario € 102,12
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 214 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 33.80 Reddito dominicale € 209,47 Reddito agrario € 102,12
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 214 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 33.80 Reddito dominicale € 209,47 Reddito agrario € 102,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 215 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 49.80 Reddito dominicale € 308,63 Reddito agrario € 150,46
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 215 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 49.80 Reddito dominicale € 308,63 Reddito agrario € 150,46
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.U Superficie (ha are ca) 49.80 Reddito dominicale € 308,63 Reddito agrario € 150,46

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 412 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 30.56 Reddito dominicale € 10,26 Reddito agrario € 10,26
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 412 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 30.56 Reddito dominicale € 10,26 Reddito agrario € 10,26
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 412 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 30.56 Reddito dominicale € 10,26 Reddito agrario € 10,26

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Al sopralluogo il terreno risultava incolto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 214 Qualità Serra Cl.04 Superficie (ha are ca) 33.80 Reddito dominicale € 209,47 Reddito agrario € 102,12
Dal 13/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 214 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 33.80 Reddito dominicale € 209,47 Reddito agrario € 102,12
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 214 Qualità Serra Cl.04 Superficie (ha are ca) 33.80 Reddito dominicale € 209,47 Reddito agrario € 102,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Su questo terreno, parte della part. 214, insiste un rudere.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	214				Serra	U	33.80 mq	209,47 €	102,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la qualità del terreno risultava "incolto" e non più destinato a "serra".
Una parte del terreno è occupata da un rudere (si veda bene n° 9).
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	215				Serra	U	49.80 mq	308,63 €	150,46 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la qualità del terreno risultava "incolto" e non più destinato a "serra".
 I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	412				Seminativo	04	30.56 mq	10,26 €	10,26 €	

Corrispondenza catastale

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

Al sopralluogo il terreno risultava incolto.
 I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

							ha are ca	le		
14	214				Serra	04	33.80 mq	209,47 €	102,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Questa parte della part. 214 non risulta descritta al catasto. Su di essa insiste un rudere.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito non deriva da una maggiore consistenza frazionata.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Tramite contatto telefonico è stato chiarito che gli oneri fissi per la particelle in questione non dovrebbe superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non

verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene staggito è parte della part. 214, è occupato da un rudere anteriore alla L 765 1967 (come da planimetria IGM del 1954, non ceduto a terzi.

PATTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene risulta dato in affitto, come da contratto registrato allegato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno, catastalmente qualificato come serra, al sopralluogo risultava privo di serra ed incolto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno, catastalmente qualificato come serra, in realtà al sopralluogo risultava privo di serra ed incolto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno, catastalmente qualificato come seminativo classe 04, al sopralluogo risultava incolto, ma curato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Questa parte della part. 214, catastalmente qualificata come Serra classe U, al sopralluogo risultava occupata da un rudere.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

In comune con tutte le proprietà che ne usufruiscono è la strada vicinale che collega alla via Rene. I costi prevedibili riguardano soltanto l'eventuale manutenzione. Non è stato reperito documento di uso, manutenzione e divisione dei costi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno riporta nel contratto di acquisto le seguenti servitù: "Le parti si danno atto che esiste reciproca servitù di passaggio con ogni mezzo pedonale, carrabile, con condotte aeree e sotterranee su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari cinque, a cavallo delle particelle 411, 412, 214 e 215 da un lato e dall'altro sulle particelle 212 e 213 fino a raggiungere l'inizio della particella 215, attribuita a [REDACTED]; da tale punto la servitù della larghezza di metri lineari sei resterà a carico della particelle 215, 216 e 217 lungo il confine con le particelle 51, 146 e 99 fino a raggiungere il canale di S.Magno; al termine di tale servitù resta uno spazio della dimensioni di metri lineari cinque per cinque per il posizionamento di motori per il prelievo dal canale e per l'irrigazione delle due proprietà. =====

Le parti si danno atto dell'esistenza di altra servitù di passaggio a piedi e con veicoli e di posa di condutture aeree

e sotterranee, della larghezza di metri lineari quattro, a peso della particella 213 di proprietà di [REDACTED] e a

favore delle particelle sopra assegnate a [REDACTED]."

I titoli di proprietà fino all'anno 1990 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno riporta nel contratto di acquisto le seguenti servitù: "Le parti si danno atto che esiste reciproca servitù di passaggio con ogni mezzo pedonale, carrabile, con condotte aeree e sotterranee su una striscia di

terreno della larghezza costante di metri lineari cinque, a cavallo delle particelle 411, 412, 214 e 215 da un lato e dall'altro sulle particelle 212 e 213 fino a raggiungere l'inizio della particella 215, attribuita a [REDACTED]; da tale punto la servitù della larghezza di metri lineari sei resterà a carico della particelle 215, 216 e 217 lungo il confine con le particelle 51, 146 e 99 fino a raggiungere il canale di S.Magno; al termine di tale servitù resta uno spazio della dimensioni di metri lineari cinque per cinque per il posizionamento di motori per il prelievo dal canale e per l'irrigazione delle due proprietà. ====

Le parti si danno atto dell'esistenza di altra servitù di passaggio a piedi e con veicoli e di posa di condutture aeree

e sotterranee, della larghezza di metri lineari quattro, a peso della particella 213 di proprietà di [REDACTED] e a

favore delle particelle sopra assegnate a [REDACTED]."

I titoli di proprietà fino all'anno 1990 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno riporta nel contratto di acquisto le seguenti servitù: "Le parti si danno atto che esiste reciproca servitù di passaggio con ogni mezzo pedonale, carrabile, con condotte aeree e sotterranee su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari cinque, a cavallo delle particelle 411, 412, 214 e 215 da un lato e dall'altro sulle particelle 212 e 213 fino a raggiungere l'inizio della particella 215, attribuita a [REDACTED]; da tale punto la servitù della larghezza di metri lineari sei resterà a carico della particelle 215, 216 e 217 lungo il confine con le particelle 51, 146 e 99 fino a raggiungere il canale di S.Magno; al termine di tale servitù resta uno spazio della dimensioni di metri lineari cinque per cinque per il posizionamento di motori per il prelievo dal canale e per l'irrigazione delle due proprietà. ====

Le parti si danno atto dell'esistenza di altra servitù di passaggio a piedi e con veicoli e di posa di condutture aeree

e sotterranee, della larghezza di metri lineari quattro, a peso della particella 213 di proprietà di [REDACTED] e a

favore delle particelle sopra assegnate a [REDACTED]."

I titoli di proprietà fino all'anno 1990 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno riporta nel contratto di acquisto le seguenti servitù: "Le parti si danno atto che esiste reciproca servitù di passaggio con ogni mezzo pedonale, carrabile, con condotte aeree e sotterranee su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari cinque, a cavallo delle particelle 411, 412, 214 e 215 da un lato e dall'altro sulle particelle 212 e 213 fino a raggiungere l'inizio della particella 215, attribuita a [REDACTED]; da tale punto la servitù della larghezza di metri lineari sei resterà a carico della particelle 215, 216 e 217 lungo il confine con le particelle 51, 146 e 99 fino a raggiungere il canale di S.Magno; al termine di tale servitù resta uno spazio della dimensioni di metri lineari cinque per cinque per il posizionamento di motori per il prelievo dal canale e per l'irrigazione delle due proprietà. ====

Le parti si danno atto dell'esistenza di altra servitù di passaggio a piedi e con veicoli e di posa di condutture aeree

e sotterranee, della larghezza di metri lineari quattro, a peso della particella 213 di proprietà di [REDACTED] e a

favore delle particelle sopra assegnate a [REDACTED]."

I titoli di proprietà fino all'anno 1990 (ultraventennale) non riportano censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stessa possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:

Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla scadenza del contratto (quindicennale).

Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stessa possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:

Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla scadenza del contratto (quindicennale).

Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stessa possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:

Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla scadenza del contratto (quindicennale).

Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2034
- Scadenza disdetta: 14/02/2034

Per quanto di seguito riportato, il sottoscritto, nonostante l'opponibilità formale del contratto, sulla base dell'art. 2923 del cod. civile, ritiene che il canone di locazione previsto dallo stesso (500 €/anno per n° 18 terreni riportati nel contratto, quindi impossibile ricavarne il canone relativo al bene in questione) sia da ritenere "vile" e pertanto non opponibile al pignoramento. Per questa ragione il sottoscritto non calcola riduzioni del valore di mercato.

Confrontando l'importo del contratto stipulato per le particelle 216 e 217 (unite mq 10.130) in data 02/03/2009 dallo stesso locatore, per il canone di 1.000 €/anno (sulla base della L 203/1982), con l'importo di 500 €/anno stipulato per n° 18 particelle (più di 3 ettari) e constatato che tutte le particelle richiamate (tranne due coltivate ad uliveti) giacciono adiacenti sullo stesso tipo di terreno e con le stessa possibilità di irrigazione, il sottoscritto ritiene che il canone possa a buona ragione essere definito "vile" sulla base dell'art. 2923 del cod. civile e, pertanto, il contratto possa essere ritenuto non opponibile perché il canone risulta molto minore (<< dei 2/3) di quello che sarebbe congruo.

Ai soli fini informativi si riportano alcune specifiche del contratto in questione:

Il contratto riporta disdetta data ed accettata ora per allora (in deroga all'art. 4 L 203/1982), con termine alla scadenza del contratto (quindicennale).

Per un contratto non trascritto l'opponibilità è novennale, quindi la vendita potrebbe avvenire dal 14/02/2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	13/08/1990	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	29/08/1990	2055 serie 1V	
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita con permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	23/05/2005	42.659	8.962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	27/05/2005	16891	8517
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	25/05/2005	327 serie 1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	13/08/1990	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	29/08/1990	2055 serie 1V	
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita con permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	23/05/2005	42.659	8.962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/05/2005	16891	8517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	25/05/2005	327 serie 1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	13/08/1990	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	29/08/1990	2055 serie 1V	
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita con permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	23/05/2005	42.659	8.962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/05/2005	16891	8517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	25/05/2005	327 serie 1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	13/08/1990	5305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	29/08/1990	2055 serie 1V	
Dal 23/05/2005 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita con permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Liguori Gennaro	23/05/2005	42.659	8.962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/05/2005	16891	8517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	25/05/2005	327 serie 1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F14 part. 214), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo

attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F14 part. 215), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il terreno (F14 part. 412), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene n° 9 è parte della part.214. Il terreno (F14 part. 214), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze.

Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul terreno, adiacente alla strada vicinale, è presente il rudere di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 m. Sul lato del rudere opposto alla strada (7,80 m) è appoggiato un piccolo deposito aperto sui due lati corti, delle dimensioni di circa 7.80 m x 3,60 m.

La carta IGM del 1954 dimostra l'esistenza del rudere all'epoca.

Il deposito risulta realizzato abusivamente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul bene non insistono costruzioni edili.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Sul bene non insistono costruzioni edili.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Il bene fa parte della part. 214.

Sul terreno, adiacente alla strada vicinale, è presente il rudere di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 m. Sul lato del rudere opposto alla strada (7,80 m) è appoggiato un piccolo deposito aperto sui due lati corti, delle dimensioni di circa 7.80 m x 3,60 m.

La carta IGM del 1954 dimostra l'esistenza del rudere all'epoca.

Il deposito risulta realizzato abusivamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, il terreno risulta incluso nell'area del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Tramite contatto telefonico con il Consorzio è stato chiarito che gli oneri fissi per la particella in questione non dovrebbero superare il costo di € 100/anno.

Trattandosi di area servita dal servizio idrico, quest'ultimo costo è in dipendenza del consumo eventualmente operato.

Eventuali arretrati non pagati, essendo a parere del sottoscritto riferibili al debitore e non al bene, non verranno considerati nella stima del lotto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che gli 8 beni pignorati, abbastanza confrontabili come dimensioni, mostrano però alcune differenze quanto a posizione e tipologia, per renderne più chiara e verificabile la stima, oltre che per semplificarne la presentazione nel corso della vendita, si è deciso di farne 4 lotti diversi, ognuno omogeneo quanto a caratteristiche di beni contenuti.

-Il lotto n° 1, incolto durante il sopralluogo, è composto da un solo bene (F7, part. 143). È l'unico direttamente raggiungibile tramite strade asfaltate (ben due dei suoi tre confini risultano adiacenti a tale tipo di strada).

-Il lotto n° 2 è composto dai beni (F41, partt. 32 e 41). Si tratta di 2 uliveti, situati nella stessa zona, abbastanza vicini tra loro.

-Il lotto n° 3 è composto dai beni (F14, partt. 216 e 217). I due terreni sono adiacenti e coperti da serre a struttura metallica. Al momento del sopralluogo erano in piena produzione (zucchine). Le serre sono realizzate considerando le due particelle come un terreno unico e l'ottava, delle undici in totale, è situata sul confine tra le due.

-Il lotto n° 4 è composto dai beni (F14, partt. 214, 215, e 412). I tre terreni sono adiacenti, situati a confine con il lotto 3 e si raggiungono con lo stesso percorso. Al momento del sopralluogo risultavano incolti. Sulla part. 214, in prossimità del confine adiacente alla via interpoderale di accesso, è presente un rudere in muratura (del quale si attendono le dimostrazioni del periodo di costruzione), affiancato da un piccolo ricovero realizzato abusivamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.

Il terreno ha forma di triangolo isoscele, con superficie regolare in leggero pendio. Al sopralluogo risultava privo di colture di qualsiasi tipo di alberature, fatta eccezione per due file di piccoli ulivi messi a dimora di fronte alla via Rene. Al catasto risulta di qualità uliveto classe 02, ma la proprietà dichiara che non è più tale da vari anni. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 143, Qualità Oliveto classe 02

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

Valore di stima del bene: € 36.977,04

Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).

Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Posizionato alla confluenza delle due strade, via Rene e via Ponte rotto, ha forma di triangolo. Le due strade di accesso sono asfaltate, in buono stato, e formano direttamente due dei confini che costituiscono il suo perimetro triangolare.

Si trova in leggera pendenza ma è ben livellato e ordinato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 36.977,04.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.	2584,00 mq	14,31 €/mq	€ 36.977,04	100,00%	€ 36.977,04
Valore di stima:					€ 36.977,04

Valore di stima: € 36.977,04

Valore finale di stima: € 36.977,04

CRITERI DI STIMA DEL LOTTO

È stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia.

Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso le agenzie immobiliari del luogo (in zone simili, ma reperite dalla parte opposta della via Appia rispetto al bene in oggetto).

Non si è potuto eseguire il calcolo teorico partendo dal valore dominicale del bene (come riportato in catasto) in quanto lo stesso è utilizzato per colture diverse dalla qualità uliveto classe 2 ancora riportata negli archivi catastali.

Si è proceduto a rivalutare, con i dati ISTAT, il valore dichiarato al momento dell'acquisto (€ 9.000).

Al valore di mercato di stima, sarà necessario aggiungere una percentuale di rivalutazione indotta dalla presenza della condotta idrica del Consorzio di bonifica (che lo rende irriguo). La presenza del mercato ortofrutticolo di Fondi, il M.O.F., influisce sui valori di mercato dei terreni agricoli di tutta l'area che vi fa riferimento.

Si elencano i risultati rinvenuti, più affini alla situazione in esame.

-OMI (Ag. Entrate), valori agricoli medi (seminativo irriguo), zona agraria n° 7 (S. Felice, Terracina, Sperlonga, etc.), anno 2006 €/Ha 23.980 (ultimo dato disponibile), pari ad €/mq 2,40.

Ricerche sulla zona agraria n° 9 di Roma -in prossimità del mare, com'è per Fondi, hanno dimostrato un leggero calo dei valori di mercato pari al 7,5% nel periodo dal 2006 ad oggi. Considerata però la presenza del M.O.F. a Fondi, si ha ragione di ritenere che tale calo non abbia potuto riguardare la zona agricola di Fondi.

-OMI (Ag. Entrate), consultazione valori immobiliari dichiarati, nessun caso reperito nell'area Interessata.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: Tribunale di Latina, terreno agricolo (costituito da 4 particelle irregolari adiacenti, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in traversa di via Sant'Anastasia, Prezzo € 58.000 per 6.621 mq", pari ad €/mq 8,76.

-AGENZIA "Deacasa immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Diversivo Acquachiara; Prezzo € 45.000 per 3.300 mq", pari ad €/mq 13,63;

-AGENZIA "GP Studio immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Falascosa; Prezzo € 150.000 per 10.000 mq", pari ad €/mq 15,00;

-AGENZIA "GP Studio immobiliare": terreno agricolo a circa 30 m dalla strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Ferrante; Prezzo € 14.500 per 1.851 mq", pari ad €/mq 7,83;

-AGENZIA "Il Castello immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Fosso di Lenola; Prezzo € 11.000 per 972 mq", pari ad €/mq 11,32;

-AGENZIA "Il Castello immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Sette Cannelle; Prezzo € 15.000 per 1.184 mq", pari ad €/mq 12,67.

-Il calcolo dal valore dominicale, utilizzando il moltiplicatore di mercato per terreni agricoli = 125 x 90, non è in questo caso utilizzabile dato che la qualità del terreno reale non corrisponde più a quanto riportato negli archivi catastali e, di conseguenza, neppure il suo valore dominicale.

-La rivalutazione ISTAT del valore dichiarato nel passaggio di proprietà (€ 9.000 da maggio 2007 ad agosto 2023) risulta pari a € 12.159, per un valore unitario pari a €/mq 4,71.

Trascurando il valore agricolo medio riportato dall'OMI (molto più basso rispetto al mercato e non più utilizzabile neppure per gli espropri),

trascurando altresì il valore proveniente dall'asta giudiziaria, dato che del terreno ivi considerato non si conosce la qualità della coltura né se è irriguo e considerando che il bene da valutare, oltre ad essere irriguo, si trova con ben 2 strade come fronti strada,

non prendendo in considerazione neppure il valore del bene ottenuto dalla rivalutazione del prezzo dichiarato al momento dell'acquisto (maggio 2007), perché decisamente inferiore ai valori medi attuali,

operando la media fra i due valori ritenuti più attinenti alla qualità del bene in questione (€/mq 13,63 e 15,00), si ottiene il valore di €/mq 14,31. Questo, a parere del sottoscritto, è il valore da considerare accettabile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1. Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato). Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 97.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 32, Qualità Oliveto classe 01

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

Valore di stima del bene: € 39.060,90

Il terreno staggito è situato a circa 5,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi), all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino. È presente in zona la condotta idrica del consorzio ma il terreno non è allacciato.

Si trova in località Fico, zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V2 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Ha forma di trapezio ed è raggiungibile dalla via Mare, attraverso stradine vicinali non asfaltate. Il terreno è pianeggiante e ben curato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 39.060,90.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1. Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato). Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 78.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 41, Qualità Oliveto classe 01

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

Valore di stima del bene: € 27.201,87

Il terreno staggito è situato a circa 5,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi), all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino. È presente in zona la condotta idrica del consorzio ma il terreno non è allacciato.

Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V2 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Ha forma quadrata ed è raggiungibile dalla via Mare, attraverso stradine vicinali non asfaltate. Il terreno è pianeggiante e ben curato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 27.201,87.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome	3330,00 mq	11,73 €/mq	€ 39.060,90	100,00%	€ 39.060,90
Bene N° 3 - Terreno Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome	2319,00 mq	11,73 €/mq	€ 27.201,87	100,00%	€ 27.201,87
Valore di stima:					€ 66.262,77

Valore di stima: € 66.262,77

Valore finale di stima: € 66.262,77

CRITERI DI STIMA DEL LOTTO

È stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia.

Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso le agenzie immobiliari del luogo (in zone pianeggianti assimilabili).

Non si è proceduto a rivalutare, con i dati ISTAT, il valore dichiarato al momento del passaggio di proprietà perché il bene era accorpato ad altri terreni non omogenei.

La presenza del mercato ortofrutticolo di Fondi, il M.O.F., influisce sui valori di mercato dei terreni agricoli di tutta l'area che vi fa riferimento.

Si elencano i risultati rinvenuti, più affini alla situazione in esame.

-OMI (Ag. Entrate), valori agricoli medi (uliveto, senza distinzione di classe), zona agraria n° 7 (S. Felice, Terracina, Sperlonga, etc.), anno 2006 €/Ha 13.625 (ultimo dato disponibile), pari ad €/mq 1,36 e per il bene in questione € 4.528,80.

Ricerche sulla zona agraria n° 9 di Roma -in prossimità del mare, com'è per Fondi, hanno dimostrato un consistente calo dei valori di mercato pari al 19,79% nel periodo dal 2006 ad oggi. Adeguando il valore del 2006 ad oggi, si otterrebbe €/mq 1,09 e valore del bene pari ad € 3.629,70.

-OMI (Ag. Entrate), consultazione valori immobiliari dichiarati, nessun caso reperito nell'area Interessata.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina: non è stato possibile reperire terreni adibiti ad uliveto.

-AGENZIA "Deacasa immobiliare": terreno pianeggiante adibito ad uliveto con 60 piante (non specificata la classe), in via Appia-lato Itri; Prezzo € 13.000 per 2.000 mq", pari ad €/mq 6,50;

-AGENZIA "Deacasa immobiliare": terreno pianeggiante adibito ad uliveto con 40 piante (non specificata la classe), in via Capocroce; Prezzo € 10.000 per 970 mq", pari ad €/mq 10,31;

-AGENZIA "Deacasa immobiliare": terreno pianeggiante adibito ad uliveto con 230 piante (non specificata la classe), in via Della Stazione; Prezzo € 250.000 per 23.000 mq", pari ad €/mq 10,87;

-AGENZIA "S.I. immobiliare": terreno pianeggiante adibito ad uliveto con 75 piante (non specificata la classe), dotato di pozzo ed energia elettrica, in via Acquachiara; Prezzo € 15.000 per 1.387 mq", pari ad €/mq 10,81;

-Considerato il valore dominicale catastale € 21,33, il calcolo dal valore dominicale, utilizzando il moltiplicatore di mercato per terreni agricoli = 1,25 x 90, fornirebbe € 2.399,62 (€/mq 0,72).

Si trascurano i risultati ottenuti con la ricerca sull'OMI e con l'aggiornamento del valore dominicale, in quanto

entrambi decisamente al fuori dei valori di mercato.

Anche il valore di €/mq 6,50, a parere del sottoscritto, se confrontato con l'omogeneità degli altri risultati è da scartare.

Operando la media fra i tre valori simili e più probabilmente coerenti con l'andamento del mercato della zona, si ottiene €/mq 10,66.

Considerando che il bene da valutare è l'unico classificato catastalmente come uliveto di classe 01, il sottoscritto ritiene accettabile un incremento del 10% e, pertanto, il valore unitario del bene n° 2 diverrà €/mq 11,73.

Bene n° 3-Uliveto di classe 01, superficie 2.319 mq, con circa 78 piante.

Questo bene si trova nella stessa zona, in prossimità del precedente e partecipa delle stesse considerazioni già enunciate. Avendo la stessa età produttiva (circa 30 anni), si adotta, lo stesso valore unitario di €/mq 11,73.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie di forma irregolare pari a mq 5.580. È coperto da serre in continuità con il bene n° 5 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5. La superficie del bene n° 4 (part. 216) è coperta quasi per intero dalle serre (circa mq 4.490 sui 5.580 della particella). Tra le prime 6 e le altre 5 è lasciato uno spazio di circa 80 mq (la serra n° 7 e parte della n° 8 insistono ancora sul bene n° 4). Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta orto irriguo + seminativo. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 216, Qualità Orto irriguo + Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 237.708,00

Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).

Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Posizionato a circa 600 m dalla via Rene è raggiungibile con strada vicinale non asfaltata. Risulta ben livellato e ordinato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 237.708,00.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 4.550. È coperto da serre in continuità con il bene n° 4 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5. La superficie del bene è coperta parzialmente dalle serre (circa mq 2.447 sui 4.550 della particella). Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta seminativo classe 04. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 217, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 176.221,50

Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).

Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale

attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Posizionato a circa 600 m dalla via Rene è raggiungibile con strada vicinale non asfaltata. Risulta ben livellato e ordinato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 176.221,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	5580,00 mq	42,60 €/mq	€ 237.708,00	100,00%	€ 237.708,00
Bene N° 5 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	4550,00 mq	38,73 €/mq	€ 176.221,50	100,00%	€ 176.221,50
				Valore di stima:	€ 413.929,50

Valore di stima: € 413.929,50

Valore finale di stima: € 413.929,50

CRITERI DI STIMA DEL LOTTO

È stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia.

Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso le agenzie immobiliari del luogo (in zone simili, ma reperite dalla parte opposta della via Appia rispetto ai beni in oggetto).

Il calcolo teorico partendo dal valore dominicale dei beni, come già verificato nella stima del bene 1, porta a valori decisamente lontani da quelli di mercato (molto inferiori) e non risulta attendibile.

Non si è proceduto a rivalutare, con i dati ISTAT, il valore dichiarato al momento dell'acquisto in quanto quest'ultimo è stato unico per tutti i molti beni accorpati insieme e non omogenei tra loro.

Al valore di mercato di stima, sarà necessario aggiungere una percentuale di rivalutazione indotta dalla presenza della condotta idrica del Consorzio di bonifica (che lo rende irriguo).

La presenza del mercato ortofrutticolo di Fondi, il M.O.F., influisce sui valori di mercato dei terreni agricoli di tutta l'area che vi fa riferimento.

Si elencano i risultati rinvenuti, più affini alla situazione in esame.

-OMI (Ag. Entrate), valori agricoli medi (seminativo irriguo), zona agraria n° 7 (S. Felice, Terracina, Sperlonga, etc.), anno 2006 €/Ha 23.980 (ultimo dato disponibile), pari ad €/mq 2,40. Non sono indicati i valori medi per terreni con serre.

-OMI (Ag. Entrate), consultazione valori immobiliari dichiarati, nessun caso reperito nell'area Interessata.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina, terreno agricolo con serre: non sono state reperite vendite.

-AGENZIA "Michelangelo Immobiliare": terreno agricolo con serre a struttura metallica, non specificato se irriguo, in Zona Spinete; Prezzo € 500.000 per 12.000 mq", pari ad €/mq 41,57;

-AGENZIA "Istituto Immobiliare Peticone": terreno agricolo con serre a struttura metallica, non specificato se

irriguo, in via Capratica; Prezzo € 250.000 per 7.000 mq", pari ad €/mq 35,71.

Trascurando il valore agricolo medio riportato dall'OMI (molto più basso rispetto al mercato e non più utilizzabile neppure per gli espropri), operando la media fra i due valori reperiti (€/mq 41,57+35,71), si ottiene il valore di €/mq 38,73. Si considererà un incremento del 10% per il bene n° 4, in quanto la superficie della particella 216 è coperta per la quasi totalità dalle serre, ottenendo per quest'ultima il valore di €/mq 42,60.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 3.380. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Sul terreno, adiacente alla strada vicinale, è presente il rudere di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 m. Sul lato del rudere opposto alla strada (7,80 m) è appoggiato una piccolo deposito aperto sui due lati corti, delle dimensioni di circa 7.80 m x 3,60 m. La carta IGM del 1954 dimostra l'esistenza del rudere già a quella data. La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Considerando anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi), la superficie coltivabile residua diverrà = 3.246,72 mq. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Serra

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

Valore di stima del bene: € 43.246,31

Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).

Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Posizionato a circa 600 m dalla via Rene è raggiungibile con strada vicinale non asfaltata. Risulta ben livellato e ordinato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 43.246,31.

Dalla superficie totale della particella 214 (3.380 mq) sono stati detratti 133,28 mq (a servizio del rudere presente su detta particella).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari mq 4.980. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 215, Qualità Serra

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

Valore di stima del bene: € 66.333,60

Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).

Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).

Posizionato a circa 600 m dalla via Rene è raggiungibile con strada vicinale non asfaltata. Risulta ben livellato e ordinato.

L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 66.333,60.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie irregolare pari a mq 3.056. Risultava incolto al sopralluogo. Al catasto risulta di qualità seminativo classe 04. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 412, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.705,92
Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).
Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile).
Posizionato a circa 600 m dalla via Rene è raggiungibile con strada vicinale non asfaltata. Risulta ben livellato e ordinato.
L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 40.705,92.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie mq 133,28. Fa parte del bene n° 6, ma è occupato da un rudere (legittimo) e da un deposito ad esso addossato (abusivo). La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Si considerano anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi). La possibilità di ricostruire il volume del rudere, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento come utile pertinenza per tutto il lotto, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Serra
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.478,40
Il terreno staggito è situato a circa 4,5 km in linea d'aria dal centro cittadino (Fondi) all'interno del Consorzio di bonifica sud pontino (è collegabile alla sua rete idrica).
Si trova in zona destinata dal PRG ad attività agricole di tipo V3 (in base alla Normativa regionale attuale non possiede le caratteristiche per risultare edificabile). Il rudere presente, essendo anteriore alla Legge 765/1967, risulta legittimo.
Posizionato a circa 600 m dalla via Rene è raggiungibile con strada vicinale non asfaltata. Risulta ben livellato e ordinato.
L'immobile viene posto in vendita per quota di proprietà 1/1 e quota diritti 1/1. Valore di stima del bene: € 17.478,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	3246,72 mq	13,32 €/mq	€ 43.246,31	100,00%	€ 43.246,31

Bene N° 7 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	4980,00 mq	13,32 €/mq	€ 66.333,60	100,00%	€ 66.333,60
Bene N° 8 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	3056,00 mq	13,32 €/mq	€ 40.705,92	100,00%	€ 40.705,92
Bene N° 9 - Terreno Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome	70,20 mq	248,98 €/mq	€ 17.478,40	100,00%	€ 17.478,40
Valore di stima:					€ 167.764,23

Valore di stima: € 144.869,04

Valore finale di stima: € 144.869,04

CRITERI DI STIMA DEL LOTTO

È stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia.

Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso le agenzie immobiliari del luogo (in zone simili, ma reperite dalla parte opposta della via Appia rispetto ai beni in oggetto).

Il calcolo teorico partendo dal valore dominicale dei beni, come già verificato nella stima del bene 1, porta a valori decisamente lontani da quelli di mercato (molto inferiori) e non risulta attendibile.

Non si è proceduto a rivalutare, con i dati ISTAT, il valore dichiarato al momento dell'acquisto in quanto quest'ultimo è stato unico per tutti i molti beni accorpatisi insieme e non omogenei tra loro.

Al valore di mercato di stima per il lotto, sarà necessario aggiungere una percentuale di rivalutazione indotta dalla presenza della condotta idrica del Consorzio di bonifica (che lo rende irriguo). La presenza del mercato ortofrutticolo di Fondi, il M.O.F., influisce sui valori di mercato dei terreni agricoli di tutta l'area che vi fa riferimento.

Si elencano i risultati rinvenuti, più affini alla situazione in esame.

-OMI (Ag. Entrate), valori agricoli medi (seminativo irriguo), zona agraria n° 7 (S. Felice, Terracina, Sperlonga, etc.), anno 2006 €/Ha 23.980 (ultimo dato disponibile), pari ad €/mq 2,40.

Ricerche sulla zona agraria n° 9 di Roma -in prossimità del mare, com'è per Fondi, hanno dimostrato un leggero calo dei valori di mercato pari al 7,5% nel periodo dal 2006 ad oggi. Considerata però la presenza del M.O.F. a Fondi, si ha ragione di ritenere che tale calo non abbia potuto riguardare la zona agricola di Fondi.

-OMI (Ag. Entrate), consultazione valori immobiliari dichiarati, nessun caso reperito nell'area Interessata.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina, terreno agricolo (costituito da 4 particelle irregolari adiacenti, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in traversa di via Sant'Anastasia, Prezzo € 58.000 per 6.621 mq", pari ad €/mq 8,76.

-AGENZIA "Deacasa immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Diversivo Acquachiarà; Prezzo € 45.000 per 3.300 mq", pari ad €/mq 13,63;

-AGENZIA "GP Studio immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Falascosa; Prezzo € 150.000 per 10.000 mq", pari ad €/mq 15,00;

-AGENZIA "GP Studio immobiliare": terreno agricolo a circa 30 m dalla strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Ferrante; Prezzo € 14.500 per 1.851 mq", pari ad €/mq 7,83;

-AGENZIA "Il Castello immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Fosso di Lenola; Prezzo € 11.000 per 972 mq", pari ad €/mq 11,32;

-AGENZIA "Il Castello immobiliare": terreno agricolo fronte strada, non specificato se irriguo né indicata la qualità della coltura, in via Sette Cannelle; Prezzo € 15.000 per 1.184 mq", pari ad €/mq 12,67.

Trascurando il valore agricolo medio riportato dall'OMI (molto più basso rispetto al mercato e non più utilizzabile neppure per gli espropri), operando la media fra i sei valori reperiti (€/mq 8,76+13,63+15,00+7,83+11,32+12,67), si ottiene il valore di €/mq 11,54. Considerando un incremento del 10% per la qualità di irrigui, si ottiene il valore di €/mq 12,69. Questo, a parere del sottoscritto, è il valore da considerare accettabile per i beni 6, 7 e 8 contenuti nel lotto 4. Il terreno agricolo del bene 6 (part. 214) sarà ridotto di una superficie di circa 133,28 mq, da lasciare come area edificabile di pertinenza del rudere esistente. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%. Pertanto il valore unitario di mercato reperito diverrà $12,69 \times 1,05 = \text{€/mq } 13,32$.

CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL RUDERE

Occorrerà aggiungere al valore del lotto così calcolato anche il valore del rudere con annesso deposito abusivo (ubicato a margine della particella 214, bene 6). Essendo anteriore alla Legge "Ponte" n° 765/1967 (come dimostra la cartina IGM del 1954) e anteriore anche al PRG della città di Fondi (1973), a meno che non sussista altro tipo di vincolo (ad oggi non reperito dal sottoscritto), il rudere legittimamente potrà essere ricostruito. In questa sede si calcola il valore dell'area di sedime (7,80 m x 9,00 m) come fabbricabile e si detrae il costo della demolizione e dello smaltimento a rifiuto del rudere e del deposito abusivo adiacente.

Per il calcolo delle spese di demolizione delle murature rimaste in piedi (rudere e deposito), per il carico sui mezzi, per i trasporto a rifiuto e per gli oneri di discarica si prevede una spesa pari a circa € 3.500,00 (il computo metrico estimativo in allegato apposito).

-AGENZIA "Deacasa immobiliare": trasferimento di cubatura utilizzabile, Prezzo € 25.000 per 327 mc edificabili (109 mq edificabili), pari ad €/mq 229,36;

-AGENZIA "GP Studio immobiliare": terreno edificabile in via Valmaiura; Prezzo € 65.000 per 728 mc edificabili (242 mq edificabili), pari ad €/mq 268,60;

-AGENZIA "GP Studio immobiliare": trasferimento di cubatura utilizzabile, Prezzo € 125.000 per 747 mc edificabili (249 mq edificabili), pari ad €/mq 502,00;

-AGENZIA "Il Castello immobiliare": terreno edificabile in via Ponte Gagliardo; Prezzo € 200.000 per 1.479 mc edificabili (493 mq edificabili), pari ad €/mq 405,68;

-AGENZIA "Aurora immobiliare": terreno edificabile in zona definita residenziale; Prezzo € 210.000 per 1.500 mc edificabili (500 mq edificabili), pari ad €/mq 420,00.

Considerato che tutti i risultati reperiti riguardano edilizia residenziale non a servizio di terreno agricolo e preso atto che già si è proceduto a rivalutare l'intero lotto del 5% per tener conto dell'aumento di desiderio sul mercato a ragione della possibilità di realizzare un piccolo immobile a servizio dell'azienda, si ritiene accettabile il valor medio dei due valori più bassi (229,36 e 268,60), per un valore finale pari ad €/mq 248,98.

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 04/11/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Atto di provenienza - TITOLI DI PROPRIETÀ (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - NORMATIVA URBANISTICA (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 3 Google maps - FOTO AEREE DA GOOGLE (Aggiornamento al 15/10/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ANAGRAFE E STATO CIVILE (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONTRATTI DI AFFITTO (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 23/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - SPESE (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALI (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ISPEZIONI IPO-CATASTALI (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 04/11/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - DIMOSTRAZIONE IGM RUDERE ANTERIORE 1954 (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - INDAGINI DI MERCATO (Aggiornamento al 01/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.
Il terreno ha forma di triangolo isoscele, con superficie regolare in leggero pendio. Al sopralluogo risultava privo di colture di qualsiasi tipo di alberature, fatta eccezione per due file di piccoli ulivi messi a dimora di fronte alla via Rene. Al catasto risulta di qualità uliveto classe 02, ma la proprietà dichiara che non è più tale da vari anni. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 143, Qualità Oliveto classe 02 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno (F7 part. 143), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

Prezzo base d'asta: € 36.977,04

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1. Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato). Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 97. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 32, Qualità Oliveto classe 01 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno (F41 part. 32), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V2. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V2, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo normale" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1. Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato). Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 78. Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 41, Qualità Oliveto classe 01 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno (F41 part. 41), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V2. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V2, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo normale" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

Prezzo base d'asta: € 66.262,77

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie di forma irregolare pari a mq 5.580. È coperto da serre in continuità con il bene n° 5 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5. La superficie del bene n° 4 (part. 216) è coperta quasi per intero dalle serre (circa mq 4.490 sui 5.580 della particella). Tra le prime 6 e le altre 5 è lasciato uno spazio di circa 80 mq (la serra n° 7 e parte della n° 8 insistono ancora sul bene n° 4). Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta orto irriguo + seminativo. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 216, Qualità Orto irriguo + Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno (F14 part. 216), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 4.550. È coperto da serre in continuità con il bene n° 4 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5. La superficie del bene è coperta parzialmente dalle serre (circa mq 2.447 sui 4.550 della particella). Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta seminativo classe 04. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 217, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno (F14 part. 217), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

Prezzo base d'asta: € 413.929,50

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 3.380. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Sul terreno, adiacente alla strada vicinale, è presente il rudere di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 m. Sul lato del

rudere opposto alla strada (7,80 m) è appoggiato una piccolo deposito aperto sui due lati corti, delle dimensioni di circa 7.80 m x 3,60 m. La carta IGM del 1954 dimostra l'esistenza del rudere già a quella data. La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Considerando anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi), la superficie coltivabile residua diverrà = 3.246,72 mq. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Serra L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno (F14 part. 214), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari mq 4.980. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 215, Qualità Serra L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno (F14 part. 215), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie irregolare pari a mq 3.056. Risultava incolto al sopralluogo. Al catasto risulta di qualità seminativo classe 04. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 412, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno (F14 part. 412), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome

Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie mq 133,28. Fa parte del bene n° 6, ma è occupato da un rudere (legittimo) e da un deposito ad esso addossato (abusivo). La superficie netta

occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Si considerano anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi). La possibilità di ricostruire il volume del rudere, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento come utile pertinenza per tutto il lotto, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Serra L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene n° 9 è parte della part.214. Il terreno (F14 part. 214), come da informazioni ricevute dall'ufficio tecnico comunale, ricade in zona di PRG denominata V3. Le Norme Tecniche di Attuazione per la zona V3, all'art. 9 comma 4, prevedono "Verde agricolo attrezzato" e all'art. 15 riportano: "Consentite costruzioni necessarie alla conduzione agricola, comprese residenze. Le previsioni di PRG, rispetto all'edificabilità in zona agricola, sono state modificate dalla Legge Regionale n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche e integrazioni. L'eventuale rilascio di concessioni edilizie dovrà avvenire nel rispetto della Normativa regionale vigente.

Prezzo base d'asta: € 144.869,04

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.977,04

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via Rene/via Ponte Rotto.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 143, Qualità Oliveto classe 02	Superficie	2584,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, catastalmente qualificato come uliveto, in realtà al sopralluogo risultava incolto e privo di alberature (fatta eccezione per alcuni piccoli ulivi da poco impiantati).		
Descrizione:	Il terreno ha forma di triangolo isoscele, con superficie regolare in leggero pendio. Al sopralluogo risultava privo di colture di qualsiasi tipo di alberature, fatta eccezione per due file di piccoli ulivi messi a dimora di fronte alla via Rene. Al catasto risulta di qualità uliveto classe 02, ma la proprietà dichiara che non è più tale da vari anni. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.262,77

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 32, Qualità Oliveto classe 01	Superficie	3330,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta ben curato e gli alberi di ulivo, età circa 30 anni, ben tenuti.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1. Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato). Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 97.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Fico-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 41, Qualità Oliveto classe 01	Superficie	2319,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta ben curato e gli alberi di ulivo, età circa 30 anni, ben tenuti.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Fico ed è coltivato interamente ad Uliveto di classe 1. Il terreno è pianeggiante. In prossimità è presente una presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino (il terreno non è allacciato). Le piante di ulivo, in buono stato, hanno circa 30 anni e si contano in circa n° 78.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 413.929,50**Bene N° 4 - Terreno**

Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 216, Qualità Orto irriguo + Seminativo	Superficie	5580,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, catastalmente qualificato come orto irriguo + seminativo, in realtà al sopralluogo risultava destinato per intero a serre.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie di forma irregolare pari a mq 5.580. È coperto da serre in continuità con il bene n° 5 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5. La superficie del bene n° 4 (part. 216) è coperta quasi per intero dalle serre (circa mq 4.490 sui 5.580 della particella). Tra le prime 6 e le altre 5 è lasciato uno spazio di circa 80 mq (la serra n° 7 e parte della n° 8 insistono ancora sul bene n° 4). Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta orto irriguo + seminativo. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio [REDACTED], nato a Terracina (Lt) il 14/06/1983, cod. fiscale [REDACTED] con contratto di affitto, durata 15 anni, del 02/03/2009, registrato il 10/03/2009.		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome
--------------------	--

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 217, Qualità Seminativo	Superficie	4550,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, catastalmente qualificato come seminativo classe 04, in realtà al sopralluogo risultava destinato a serre.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 4.550. È coperto da serre in continuità con il bene n° 4 (in totale n° 11, con l'ottava a cavallo tra le due particelle 216 e 217). Le serre sono realizzate con carpenteria metallica e copertura a volta, su cordolo di fondazione fuori terra in c.c.a. le prime 6 (iniziando dalla part. 216), con plinti di fondazione interrati (così dichiara la proprietà) le altre 5. La superficie del bene è coperta parzialmente dalle serre (circa mq 2.447 sui 4.550 della particella). Si raggiunge dalla via Rene con strada vicinale (circa 600 m). Al catasto risulta seminativo classe 04. È allacciabile alla presa idrica del Consorzio di Bonifica Sud pontino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal figlio [REDACTED] nato a Terracina Lt) il 14/06/1983, cod. fiscale [REDACTED] con contratto di affitto, durata 15 anni, del 02/03/2009, registrato il 10/03/2009.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.869,04

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Serra	Superficie	3246,72 mq
Stato conservativo:	Il terreno, catastalmente qualificato come serra, al sopralluogo risultava privo di serra ed incolto.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari a mq 3.380. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. Sul terreno, adiacente alla strada vicinale, è presente il rudere di un piano terra in muratura, delle dimensioni di circa 7,80 m x 9,00 m. Sul lato del rudere opposto alla strada (7,80 m) è appoggiato una piccolo deposito aperto sui due lati corti, delle dimensioni di circa 7.80 m x 3,60 m. La carta IGM del 1954 dimostra l'esistenza del rudere già a quella data. La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3,6 = 98,28$ mq. Considerando anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi), la superficie coltivabile residua diverrà = 3.246,72 mq. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 7 - Terreno

Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 215, Qualità Serra	Superficie	4980,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, catastalmente qualificato come serra, in realtà al sopralluogo risultava privo di serra ed incolto.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie regolare pari mq 4.980. Risultava incolto al sopralluogo e privo di serre. Al catasto risulta di qualità serra di classe U. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 412, Qualità Seminativo	Superficie	3056,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, catastalmente qualificato come seminativo classe 04, al sopralluogo risultava incolto, ma curato.		
Descrizione:	Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie irregolare pari a mq 3.056. Risultava incolto al sopralluogo. Al catasto risulta di qualità seminativo classe 04. È collegabile alla condotta idrica del Consorzio di Bonifica Sud Pontino. La possibilità di ricostruire il volume del rudere sul bene n° 6, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento a tutto il lotto come utile pertinenza, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso di circa il 5%.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Località Rene-via vicinale senza nome		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 214, Qualità Serra	Superficie	70,20 mq
Stato conservativo:	Questa parte della part. 214, catastalmente qualificata come Serra classe U, al sopralluogo risultava occupata da un rudere.		

Descrizione:	Il terreno si trova in località Rene, è pianeggiante e ha superficie mq 133,28. Fa parte del bene n° 6, ma è occupato da un rudere (legittimo) e da un deposito ad esso addossato (abusivo). La superficie netta occupata dalle costruzioni corrisponde a $7,8 \times 9 + 7,8 \times 3.6 = 98,28$ mq. Si considerano anche 35 mq per i distacchi dalle murature come superfici non coltivabili (ad es. marciapiedi). La possibilità di ricostruire il volume del rudere, oltre al valore intrinseco dell'area fabbricabile, portando giovamento come utile pertinenza per tutto il lotto, aumenterà il desiderio di mercato dello stesso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA RENE/VIA PONTE ROTTO.

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 18/10/2016
Reg. gen. .21803 - Reg. part. 3444
Importo: € 61.249,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 30.624,73
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 17/10/2016
N° repertorio: 1649/5716

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ FICO-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 18/10/2016
Reg. gen. .21803 - Reg. part. 3444
Importo: € 61.249,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.624,73
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 17/10/2016
N° repertorio: 1649/5716

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 40.751,04

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 26/06/2017

N° repertorio: 1318

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Latina il 12/06/2018

Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325

Importo: € 43.592,16

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 21.796,08

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 11/06/2018

N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Latina il 30/05/2022

Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO

Iscritto a Latina il 07/08/2014

Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112

Importo: € 132.400,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.200,00

Rogante: SCALABRINI FABRIZIA

Data: 06/08/2014

N° repertorio: 1560/1231

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Latina il 14/11/2017

Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 40.751,04

Rogante: TRIBUNALE DI LATINA

Data: 26/06/2017

N° repertorio: 1318

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FONDI (LT) - LOCALITÀ RENE-VIA VICINALE SENZA NOME

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da 0100 CONCESSIONE A GARANZIA DI DILAZIONE DI PAGAMENTO
Iscritto a Latina il 07/08/2014
Reg. gen. 18604 - Reg. part. 2112
Importo: € 132.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.200,00
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 06/08/2014
N° repertorio: 1560/1231
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Latina il 14/11/2017
Reg. gen. 25138 - Reg. part. 3981
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.751,04
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 26/06/2017
N° repertorio: 1318
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Latina il 12/06/2018
Reg. gen. 13839 - Reg. part. 2325
Importo: € 43.592,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.796,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 11/06/2018
N° repertorio: 3446/5718

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 30/05/2022
Reg. gen. 14727 - Reg. part. 10827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

