
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazza Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23



Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	27
Descrizione	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	28
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	29
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	29
Titolarità	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	30
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	30
Confini	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	31
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	31
Consistenza	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	31
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	33
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	34
Dati Catastali	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	35
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	35



Precisazioni.....	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	36
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	36
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	37
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	38
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	38
Stato di occupazione	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	39
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	39
Provenienze Ventennali	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	40
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	40
Formalità pregiudizievoli	41
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	42
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	43
Normativa urbanistica	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	44



Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	44
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	45
Regolarità edilizia	45
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	46
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	46
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Riserve e particolarità da segnalare	57
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2020 del R.G.E.	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 173.245,68	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.116,00	63
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.200,65	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	66
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra	66
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra	66
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	66
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	67
Bene N° 5 - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	67



INCARICO

All'udienza del 07/02/2021, il sottoscritto Ing. Mazza Paolo, con studio in Via della Conca, 97 - 04023 - Formia (LT), email ing.paolomazza@tiscali.it, PEC paolo.mazza2@ingpec.eu, Tel. 0771 771 660 , Fax 0771 771 660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc
- **Bene N° 5** - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra di Via Colle Pagano 2 in Priverno, facente parte di fabbricato con tre piani fuori terra, in zona prettamente residenziale, C2 del PRG, destinata alla nuova espansione edilizia; attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli; distante circa 450 metri da Via Madonna delle Grazie dove si trovano servizi quali banche, ristoranti etc., 660 metri dal primo supermercato e circa 2 km dal centro storico di Priverno.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminata la documentazione depositata dal creditore Banca di Credito Cooperativo Privernate Società cooperativa, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, la medesima è risultata 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.



Come si evince dall'atto di donazione la sig.ra **** Omissis **** aveva regime patrimoniale di separazione legale dei beni, attualmente è vedova.

CONFINI

L'appartamento confina tutto intorno con la particella 2117 risultante catastalmente ENTE URBANO, che a sua volta confina a Nord con via Colle Pagano, ad Ovest con la particella 1324, a Sud con la particella 1383 e ad Est con le particelle 1329 e 2116, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	193,49 mq	217,55 mq	1	217,55 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	9,95 mq	14,50 mq	0.2	2,90 mq	2,50 m	Terra
Box	35,84 mq	43,64 mq	0.8	34,91 mq	2,70 m	Terra
Loggia	55,10 mq	55,10 mq	0.4	22,04 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				277,40 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				305,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene si sviluppa a piano terra di un fabbricato costituito di tre piani fuori terra. La sagoma del piano terra del bene coincide con la sagoma a piano terra dell'intero fabbricato. Attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli. Il piazzale di uso comune è stato computato nella consistenza dell'immobile con un fattore incrementale del 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1 Categoria F3 Piano T
Dal 28/04/2005 al 23/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6 proposta, Cons. 11,5 vani Rendita € 950,28



		Piano T
Dal 23/02/2006 al 23/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6 validata, Cons. 11,5 vani Rendita € 950,28 Piano T
Dal 23/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 vani Rendita € 950,28 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 11,5 vani Superficie catastale Totale 237 mq, Totale escluse aree scoperte 224 mq mq Rendita € 950,28 Piano T

La titolare catastale corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	1070	1		A2	6	11,5 vani	Totale: 237 mq Totale escluse arre scoperte: 224 mq	950,28 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo l'esecutata ha dichiarato che il contatore dell'acqua e della energia elettrica fossero unici, serventi sia il suo appartamento oggetto di esecuzione che quello del piano superiore di proprietà della madre. E' presente un serbatoio interrato all'esterno, sul piazzale di uso comune, di GPL con due contatori



separati.

Inoltre la caldaia posta all'esterno sul porticato priva di manutenzione annuale e relativo libretto di manutenzione o dichiarazione di conformità non disponibile dalla proprietà in sede di sopralluogo, né reperibile dagli atti visionati presso il Comune di Priverno, inoltre la proprietà, tramite mail trasmessa al custode giudiziario il 02/09/2023 ha specificato: "la caldaia ha ben 23 anni pertanto non sono più in possesso del libretto. Inoltre sono forse più di 2 anni che non la uso. Non mi necessita né l'acqua calda né tanto meno i termosifoni".

Pertanto il sottoscritto tecnico procederà alla redazione di relativo APE prevedendo un impianto simulato come caldaia per il riscaldamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato occupato ed arredato, come meglio specificato in altro paragrafo, in buono stato conservativo. Vengono di seguito riportate alcune criticità: nel ripostiglio accanto al cucinino lato Est dell'appartamento sono presenti delle infiltrazioni sull'angolo parete-soffitto che hanno causato distacco parziale dell'intonaco; sulla parete Sud del box garage presenza di infiltrazioni intorno alla finestra posta in alto e sull'angolo delle pareti Sud-Est con parziale distacco dell'intonaco; nel bagno sul lato Est-NordEst sono state rilevate alcune macchie tipiche da umidità proveniente da condensazione interstiziale sul soffitto; macchie di umidità da condensa su parte del soffitto della camera lato Nord in corrispondenza del soffitto confinante superiormente con il balcone dell'appartamento sovrastante; l'impianto elettrico è dotato di magnetotermico funzionante con due sezionatori; caldaia posta all'esterno sul porticato priva di manutenzione annuale e relativo libretto di manutenzione non disponibile; la caldaia è alimentata da serbatoio GPL interrato posizionato all'esterno del fabbricato.

PARTI COMUNI

Dall'atto di donazione della unità immobiliare, all'art.1, 4° comma si legge che "l'accesso a detto immobile avviene attraverso una strada esistente e la servitù del piazzale antistante l'abitazione"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto riguarda gli usi civici: sull'originaria particella 96 del Foglio 31 - dalla quale ne è derivata la particella (oltre altre) 1070 oggetto della presente esecuzione - gravava uso civico, successivamente abolito come risulta da certificato rilasciato dal Comune di Priverno prot. 19792 del 28/10/2008; nel menzionato certificato che viene allegato alla perizia, viene menzionato che la sig.ra **** Omissis **** è iscritta a ruolo per il pagamento del canone enfiteutico anno 2008 per l'importo di € 171,00 (ric. n. 22 del 24/10/2008, dovuto a seguito di abolizione dell'uso civico gravante sul terreno privato, distinto in catasto al F. 31-pp n. 96-100, della superficie complessiva di mq 13.670 (2° progetto Arch. A. Giammarrusti - Delib. G.R. Lazio n. 1814/1992).

Per quanto riguarda le servitù: nell'atto di donazione viene descritto all'art.1, 4° comma che "l'accesso a detto immobile avviene attraverso una strada esistente e la servitù del piazzale antistante l'abitazione"; inoltre all'art. 3 viene riportato che "la presente donazione viene fatta ed accettata nello stato di fatto e condizione di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i singoli annessi e connessi, accessi e recessi, accessioni e pertinenze, diritti, usi e servitù attive e passive, locali e spazi comuni come per legge".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'accesso a detto immobile avviene attraverso un cancello carrabile su strada vicinale e successiva rampa carrabile che porta al piazzale antistante l'abitazione, gravato di servitù comune al fabbricato.

Il bene ha uno stato di manutenzione buono sia all'interno dell'unità - con alcune criticità descritte nel paragrafo dedicato allo stato conservativo - e buono per le facciate.

L'appartamento oggetto della presente esecuzione, fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, si sviluppa su tutto il piano terra del fabbricato ed ha esposizione su tutti i lati cardinali con la zona ingresso e giorno sul lato Sud.

Attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli.

L'altezza media interna dei locali è di m 2,70 tranne il cucinino ed il ripostiglio posti sul lato Est dell'appartamento che è di m 2,35.

Dal Certificato di idoneità statica allegato alla CE a sanatoria - depositato presso il Genio civile Area decentrata di Latina Reg. n. 2310 prot. 9163 del 26 gennaio 2004 - le strutture portanti sono state realizzate con strutture in conglomerato cementizio con plinti di fondazione e travi di collegamento, solai del tipo precompresso e travi perimetrali di collegamento.

Pavimentazioni in gres porcellanato effetto cotto nel soggiorno, sala pranzo, nelle camere e cucina; in gres porcellanato effetto pietra nel bagno piccolo cieco, compreso i rivestimenti; in gres porcellanato compreso i rivestimenti nel bagno più grande.

Pareti interne intonacate e rifinite tipo stucco veneziano con colori caldi; pareti esterne ad intonaco civile, rifinite di colore chiaro.

Infissi interni in legno - quello di collegamento tra soggiorno e corridoio con riquadro in vetro decorato -, infissi esterni in alluminio bianco con doppi vetri riquadrettati all'inglese e persiane esterne sempre in alluminio bianco con doghe.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con due sezionamenti e interruttore magnetotermico funzionante, la cui alimentazione proviene da unico contatore elettrico in comune con l'appartamento soprastante di proprietà della madre della eseguita.

Analogamente l'alimentazione dell'acqua proviene da unico contatore in comune con l'appartamento soprastante di proprietà della madre.

L'impianto termico è dotato di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento collegata a serbatoio interrato di GPL posizionato in area pertinenziale esterna, con contatore separato; oltre ai radiatori in alluminio nell'appartamento sono posizionati 3 ventilconvettori collegati al termocamino della sala pranzo.

Adiacente alla parte residenziale, sul lato Est sussiste un magazzino-garage con due posti macchina con pavimentazione in gres porcellanato e pareti ad intonaco tinteggiate chiare, oltre due ripostigli di cui uno adiacente al cucinino sul lato Est e l'altro esterno con accesso dal porticato sul lato Ovest.

La fognatura, come riportato dai grafici di concessione a sanatoria, sarebbe allacciata tramite pozzetti a fossa tipo Imhoff la cui dispersione avveniva all'epoca in terreno della particella 96 su cui insisteva il fabbricato, successivamente frazionata ed ora di proprietà del fratello della eseguita.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo effettuato il 12 giugno 2021, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita e risultava completamente arredato



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1970 al 23/04/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Pierantoni	25/07/1970	2938	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	07/09/1970	7066 di formalità	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	23/04/2006	30609	8568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/05/2006	17752	10125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma Atti Pubblici	16/05/2006	12078	

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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rogito Notaio Alvaro Falessi
Iscritto a Latina il 03/02/2009
Reg. gen. 2921 - Reg. part. 415
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
N° repertorio: 67595
Note: Ipoteca volontaria di euro 165.000 a garanzia di un capitale di euro 110.000 a favore della Banca Barclays Bank PLC non facente parte della presente Esecuzione
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario Rogito Notaio Paolina Gentile
Iscritto a Latina il 24/03/2014
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 670
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Paolina Gentile
Data: 20/03/2014
N° repertorio: 1954
N° raccolta: 1444

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 11/11/2020
Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene sito a Priverno in via Colle Pagano, oggetto della presente perizia, dal punto di vista urbanistico del PRG di Priverno, si trova in Zona residenziale di espansione tipo C - Sottozona C2.

Dalle NTA all'art. 12, si evince che tali zone rappresentano le aree del territorio da destinare alla nuova espansione edilizia. Le destinazioni d'uso da prevedersi possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producono rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officina per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. ...

Nella sottozona C2 si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,60 \text{ mc/mq}$

Altezza massima $H = 7,50 \text{ mt}$

Distacchi dai confini = 5,00 mt

Distacchi dalle strade = 5,00 mt

Distacchi tra fabbricati = 10,00 mt

Lotto minimo ammesso = 1.000 mq

Tipi edilizi ammessi: case a schiera o isolate (al massimo su tre livelli compreso l'interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato sulla base della Licenza Edilizia N. 3340 rilasciata dal Comune di Priverno l'11/10/1970 e successivamente, per il solo immobile oggetto di esecuzione a piano terra, è stato rilasciato il Permesso a Sanatoria N. 1082 del 12/12/2008 di cui si allega copia sia del titolo edilizio che degli elaborati grafici allegati.

Sulla particella 96 - particella da cui deriva la particella 1070 - gravava uso civico, successivamente abolito come da certificazione rilasciata dal Comune di Priverno Prot. 19792 del 28 ottobre 2008 nella quale si attesta l'iscrizione a ruolo per il pagamento del canone enfiteutico anno 2008 per l'importo di € 171,00 (ric. n. 22 del 24/10/2008), dovuto a seguito di abolizione dell'uso civico gravante sul terreno privato, distinto in catasto al F. 31- pp. n. 96-100 della superficie complessiva di mq 13.670 (2° progetto Arch. A. Giammarusti- Delib. G.R. Lazio n. 1814/1992). Si allega, anche di questa certificazione, relativa copia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertati in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati al permesso a sanatoria che, tra le Condizioni Speciali riporta: Con avvertenza/obbligo di regolarizzare lo scarico



delle acque reflue secondo la normativa vigente -D. Lgvo n° 152 dell'11/05/1999.

In fase di sopralluogo non sono stati prodotti dalla parte certificazioni conformità impiantistiche.

L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con due sezionamenti e interruttore magnetotermico funzionante, la cui alimentazione proviene da unico contatore elettrico in comune con l'appartamento soprastante di proprietà della madre della esecutata; occorrerà conseguentemente richiedere al gestore elettrico nuovo contatore con realizzazione di linea dedicata che arrivi sino al quadro per la quale si prevede una spesa complessiva di € 4.500,00 (Euro quattromillecinquecento/00).

Analogamente all'atto del sopralluogo la proprietà ha dichiarato che l'alimentazione dell'acqua proviene da unico contatore in comune con l'appartamento soprastante di proprietà della madre ed anche in questo caso, occorrerà richiedere al gestore alloggiamento di nuovo contatore con realizzazione di linea dedicata che arrivi sino all'impianto dell'appartamento per la quale si prevede una spesa complessiva di € 4.000,00 (Euro quattromilamila/00). Eventuali opere di adeguamento dell'impianto fognario come richiesto nel permesso a sanatoria per cui si ipotizza una spesa complessiva di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono al momento vincoli od oneri condominiali, considerato il numero delle proprietà esiguo riferito all'intero fabbricato. Si dovranno ovviamente affrontare le normali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sul piazzale ripartite tra le proprietà (2) afferenti il fabbricato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Laboratorio sito a piano terra di Via stradone delle Grotte n. 1 in Priverno

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminata la documentazione depositata dal creditore Banca di Credito Cooperativo Privernate Società cooperativa, di cui all'art. 567 c.p.c.comma 2, la medesima è risultata completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano titolari in qualità di eredi del de cuius **** Omissis ****, in virtù di Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario firmato dalla sig.ra **** Omissis **** per sè presso il Tribunale di Latina il 9 aprile 2019 e trascritto a Latina il 12 aprile 2019 ai nn. 8585/6244 di formalità e Atto di Accettazione di eredità con beneficio di inventario firmato dalla sig.ra **** Omissis ****, n.q. di genitore esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis ****, il 26 novembre 2019 presso il Tribunale di Latina e trascritto il 20 dicembre 2019 ai nn. 28854/21149 di formalità. Si specifica che il Verbale di Inventario



è stato redatto i giorni 27 novembre 2019 e 11 dicembre 2019, depositato in Cancelleria il 12 dicembre 2019 R.G. 1382/19 V.G. e Registrato presso L'Agenzia delle Entrate U.T. di Latina il 30.01.2020 al n. 271 Serie 4, e la dichiarazione di Successione di **** Omissis ****, a favore degli eredi legittimi **** Omissis **** (moglie) e **** Omissis **** (figlio), attualmente non risulta essere stata presentata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Latina

CONFINI

Il laboratorio confina tutto intorno con la corte del fabbricato "comune bene non censibile", che a sua volta confina a Nord con particelle 572 e 574, a Ovest e a Sud con particella 135, ad Est con via Stradone delle Grotte e superiormente con l'appartamento sub 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	188,40 mq	203,15 mq	1	203,15 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				203,15 mq		
Incidenza condominiale:				33,30	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale valutata al 33.3% della superficie convenzionale lorda del laboratorio artigianale tiene conto della corte di pertinenza del fabbricato con i diritti condominiali richiamati nell'atto di donazione dove si specifica che l'utilizzo di detta corte dovrà avvenire in conformità alla destinazione artigianale con passaggio di autocarri per lo scarico ed il carico delle merci

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2000 al 22/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 180 mq Rendita € 1.584.000,00 Piano Terra
Dal 22/07/2001 al 16/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 180 mq Rendita € 1.584.000,00



		Piano T
Dal 16/11/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 180 mq Rendita € 818,07 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 180 mq Rendita € 390,44 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 180 mq Superficie catastale 218 mq Rendita € 390,44
Dal 16/11/2018 al 08/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 191 mq Superficie catastale 218 mq Rendita € 414,30 Piano T
Dal 08/01/2019 al 26/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 207, Sub. 9 Categoria C3 Cl.2, Cons. 191 mq Superficie catastale 218 mq Rendita € 414,30 Piano T

La titolarità catastale risulta ancora a carico del de cuius **** Omissis **** e non è stato possibile provvedere alla voltura, in quanto gli uffici catastali chiedono la Dichiarazione di successione, ritenendo non sufficiente l'accettazione di eredità con il beneficio di inventario e relativo verbale di inventario per procedere alla voltura degli eredi.

La rendita del primo e del secondo dato catastale è espressa in lire.

Si precisa che l'attuale subalterno 9 della particella 207, deriva dalla variazione del 14/11/2000, protocollo n. 146320 in atti dal 14/11/2000 per fusione-ristrutturazione-magazzino/rimessa-laboratorio n. 3711.1/2000, a seguito della soppressione dei subalterni 6 (rimessa), 7 (negozi) e 8 (magazzino), a loro volta derivanti dal frazionamento dell'originario sub 3 giusta la variazione n.4549/1989 del 07/11/1989.

Nell'ultimo dato catastale è stata effettuata una variazione di ufficio di aggiornamento intestazione per corrispondenza ditta C.T. della particella 207 del giorno 11/04/2019, protocollo n. LT0028633 dove è stata riportata la determinazione relativa all'affrancazione del canone enfiteutico emessa dal comune di Priverno in data 08/01/2019 (non trascritta)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	207	9		C3	2	191 mq	218 mq	414,3 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Considerando che l'orientamento posto sulla planimetria catastale è errato, avendo indicato il Nord su quello che nella realtà è l'Est e mantenendo per la descrizione che segue l'orientamento errato posto sulla planimetria catastale si fa presente quanto segue.

Sostanziale corrispondenza catastale con piccole difformità riscontrate in rosso sulla planimetria allegata e di seguito descritte: sul lato Ovest un piccolo arretramento di un setto murario e l'assenza di una finestra riportata nella planimetria ma non presente nello stato di fatto del corridoio ripostiglio; e sul lato Nord una piccola finestra presente nello stato di fatto e non riportata in planimetria catastale del piccolo ufficio. Tali situazioni sono riportate in rosso nella planimetria allegata.

PRECISAZIONI

Si precisa che dalle risultanze storiche il terreno di cui al foglio 3 particella 207, particella con qualità Ente Urbano, risultava al Catasto Terreni intestato al Comune di Priverno per il diritto di Pascolo e che con variazione d'ufficio del giorno 11 aprile 2019, protocollo n. LT0028633/19 è stata riportata la determinazione relativa all'affrancazione del canone enfiteutico emessa dal Comune di Priverno in data 08/01/2019 n. 10 (non trascritta) a seguito della quale l'immobile diviene di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. Inoltre la titolarità catastale risulta ancora a carico del de cuius **** Omissis **** e non è stato possibile provvedere alla voltura, in quanto gli uffici catastali richiedevano la Dichiarazione di successione, ritenendo non sufficiente l'accettazione di eredità con il beneficio di inventario e relativo verbale di inventario per procedere alla voltura degli eredi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha uno stato conservativo discreto, considerato l'attività di un laboratorio dismesso; presenta intonaco distaccato su parte delle pareti del piccolo ufficio/magazzino sul lato Nord (della planimetria catastale) con presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura piana del medesimo; alcuni distacchi di intonaco presenti sulla muratura esterna lato Est (della planimetria catastale) e intonaco con macchie di muffe e condense su parte delle pareti esterne lato Ovest; all'interno la maggiorparte dei locali sono pavimentati in ceramica in discrete condizioni e la cella frigo in battuto di cemento. All'interno della unità immobiliare è presente tutta la parte impiantistica del dismesso laboratorio per produzione di pasta alimentare.

PARTI COMUNI



Corte di pertinenza del fabbricato con i diritti condominiali richiamati nell'atto di donazione dove si specifica che l'utilizzo di detta corte dovrà avvenire in conformità alla destinazione artigianale con passaggio di autocarri per lo scarico ed il carico delle merci

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che dalle risultanze storiche il terreno di cui al foglio 3 particella 207, particella attualmente con qualità Ente Urbano, risultava al Catasto Terreni intestato al Comune di Priverno per il diritto di Pascolo e che con variazione d'ufficio del giorno 11 aprile 2019, protocollo n. LT0028633/19 è stata riportata la determinazione relativa all'affrancazione del canone enfiteutico emessa dal Comune di Priverno in data 08/01/2019 n. 10 (non trascritta) a seguito della quale l'immobile diviene di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal certificato di idoneità statica presentato con la richiesta di sanatoria dell'intero fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui fa parte l'immobile a piano terra oggetto di esecuzione, si desume che la struttura del fabbricato è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato, solai semiprefabbricati in laterocemento con H= 16+4 e fondazioni costituite da plinti isolati e travi di collegamento.

L'esposizione dell'unità immobiliare che si sviluppa, su tutto il piano terra del fabbricato, per i lati più lunghi su Est ed Ovest, per i lati più corti a Nord e a Sud.

Al di sopra dell'u.i. oggetto di esecuzione si sviluppa l'unità residenziale a piano primo, ad esclusione dell'unità frigo che ha una copertura a doppia falda in pannelli coibentati e del magazzino e piccolo locale ufficio, dalla parte opposta della cella frigo, che ha una copertura piana.

L'unità immobiliare ha uno stato conservativo discreto, considerato l'attività di un laboratorio dismesso; presenta intonaco distaccato di parte delle pareti del piccolo ufficio/magazzino sul lato Nord (della planimetria catastale) con presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura piana del medesimo; alcuni distacchi di intonaco presenti sulla muratura esterna lato Est (della planimetria catastale) e intonaco con macchie di muffe e condense su parte delle pareti esterne lato Ovest; all'interno la maggiorparte dei locali sono pavimentati in ceramica in discrete condizioni e la cella frigo in battuto di cemento. All'interno della unità immobiliare è presente tutta la parte impiantistica del dismesso laboratorio per produzione di pasta alimentare.

Infissi esterni in alluminio anodizzato vecchio tipo ed infissi interni in alluminio e pannellatura.

La proprietà non è stata in grado di fornire le certificazioni impiantistiche, pur riscontrando la presenza per l'impianto elettrico la presenza di quadri con sezionatori delle varie destinazioni e interruttori magnetotermici. Sulla parte Est (della planimetria catastale) è presente una tettoia aperta con profilati metallici e copertura in pannello grecato, non autorizzata, a salvaguardia degli impianti a servizio del pastificio dismesso.

Corte di pertinenza del fabbricato con i diritti condominiali richiamati nell'atto di donazione dove si specifica che l'utilizzo di detta corte dovrà avvenire in conformità alla destinazione artigianale con passaggio di autocarri per lo scarico ed il carico delle merci.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo è risultato libero ma occupato con tutta l'impiantistica e la logistica amministrativa del dismesso pastificio alimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1977 al 15/11/1980	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Pierantoni	06/07/1977	22836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	19/07/1977	9729	8358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1980 al 22/07/2001	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Pierantoni	15/11/1980	29998	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/11/1980	16061	13530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2001 al 28/12/2018	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	22/07/2001	18072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/08/2001	17569	12317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2018	**** Omissis ****	Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio R.G. di Volontaria Giurisdizione Latina	09/04/2019		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	12/04/2019	8585	6244
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2018	**** Omissis ****	Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio R.G. Volontaria Giurisdizione Trib. di Latina	26/11/2019		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	20/12/2019	28854	21149
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I donanti **** Omissis **** e **** Omissis **** erano comproprietari per accessione avendo edificato l'immobile sull'appezzamento di terreno pervenuto loro in virtù degli atti del 1977 e 1980.

Successivamente è stata effettuata la donazione dell'immobile da parte dei donanti menzionati al figlio **** Omissis **** con l'atto del 2001, in seguito deceduto a Latina il 28 dicembre 2018.

Gli eredi **** Omissis **** (figlio minorenni) e **** Omissis **** (vedova) hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario con atti separati del 2018 e la dichiarazione di Successione attualmente non risulta essere stata presentata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 11/11/2020
Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Su tale bene, come si evince dalla Dichiarazione notarile ex Art. 567 c.p.c., presentata agli atti da parte esecutrice, gravano altre tre formalità (iscrizione n. 1957 del 6 luglio 1990, iscrizione n. 2881 del 19 ottobre 1991, iscrizione n. 74 del 14 gennaio 1993) meglio descritte nella documentazione notarile TUTTE NON RINNOVATE NEL VENTENNIO; inoltre due formalità "convenzione edilizia del 30 agosto 1980 nn. 2275 e 2276, sempre meglio descritte nella documentazione notarile menzionata, facenti riferimento alla licenza edilizia rilasciata dal comune di Priverno pari data 30 agosto 1980.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene sito a Priverno in via Stradone delle Grotte, oggetto della presente perizia, dal punto di vista urbanistico del PRG di Priverno, si trova in Zona E per attività agricole - Sottozona E5 Zona agricola ad elevato frazionamento sottoposta a PUOC.

Dalle NTA ricadono in questa zona le aree definite ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 38/99.

In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo (PUOC) all'interno della superficie perimetrata nelle tavole di P.R.G. secondo gli indici prescritti ai commi 3 e 6 dell'art. 56 della L.R. n. 38/99 e precisamente:

- Lotto minimo mq 5.000
- Indice massimo di edificabilità residenziale 0,05 mc/mq
- Cubatura massima mc 500
- Annessi agricoli massimo mq 30
- Altezza massima abitazioni m 4,00
- Altezza massima annessi agricoli m 2,70

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli rilasciati, richiesti o presentati:

- Concessione edilizia n. 5617 del 30 agosto 1980;
- Istanza di condono edilizio prot. 4810 del 07.04.1986 con un mod. 47/85-R con allegati un mod.47/85-A e un mod.47/85-B
- DIA prot. n. 7170 del 18.05.1999 ed integrazione prot. 14102 del 22.09.1999.

Il progetto allegato all'ultimo titolo presentato sarebbe quello della DIA n. 7170 del 18.05.1999 ed integrazione prot. 14102 del 22.09.1999; ancorchè il Comune di Priverno non abbia eccepito nè notificato nulla in contestazione alla DIA menzionata in merito alla mancanza della Concessione a Sanatoria sulla istanza di condono presentata, il che la renderebbe efficace, il sottoscritto tecnico ritiene che ai fini della regolarità edilizia occorra partire dalla istanza di condono sopra menzionata; si fa presente altresì che i grafici riferiti alla



DIA ed all'istanza di Condono per l'immobile oggetto di esecuzione a piano terra, sono sostanzialmente uguali in termini di superficie e ambienti graficizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stata presentata istanza di condono prot. 4810 del 07.04.1986 per due unità immobiliari residenziali a primo piano e sottotetto (non facenti parte della esecuzione) e per l'unità immobiliare adibita a ex pastificio a piano terra (oggetto della presente esecuzione); l'istruttoria della pratica potrà essere scissa dall'aggiudicatario che dovrà provvedere al perfezionamento della medesima ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85. A tal proposito si allega alla presente perizia la nota pervenuta allo scrivente CTU da parte del Comune di Priverno prot. 16838 del 28/06/2023.

Sulla base dei grafici prodotti dall'intestatario della pratica di condono tramite prot. del Comune di Priverno n. 3267 del 17.05.1992, vi è sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo a meno di piccole difformità riscontrate in rosso sull'estratto della planimetria allegata e di seguito descritte: piccolo arretramento di un setto murario e l'assenza di una finestra riportata nella planimetria ma non presente nello stato di fatto del corridoio ripostiglio sul lato Nord; e sul lato Est una piccola finestra presente nello stato di fatto e non riportata in planimetria del piccolo ufficio. Tali situazioni sono riportate in rosso nella planimetria allegata e riflettono le piccole difformità riscontrate anche sulla planimetria catastale

Tali difformità potranno essere graficizzate dall'aggiudicatario nel perfezionamento della istanza di condono e conseguente regolarizzazione della planimetria catastale.

Di tale situazione, così come della mancata produzione da parte della parte eseguita delle certificazioni impiantistiche e della necessità di adeguamento degli stessi, stimato in circa € 13.000,00 complessivi (7.000 € per la regolarizzazione urbanistica e catastale - 6.000 € per la regolarizzazione impiantistica), si prende atto nella redazione della stima finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Corte di pertinenza del fabbricato con i diritti condominiali richiamati nell'atto di donazione dove si specifica che l'utilizzo di detta corte dovrà avvenire in conformità alla destinazione artigianale con passaggio di autocarri per lo scarico ed il carico delle merci



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc
- **Bene N° 5** - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Foglio 29, particella 2105 di 264 mq, terreno costituente parte di strada di accesso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Foglio 29, particella 2106 di 156 mq, terreno costituente parte di strada di accesso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Locale terraneo e relativa corte pertinenziale di 885 mq, accatastato come fabbricato in costruzione F. 29 particella 2038 F/3

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

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



Esaminata la documentazione depositata dal creditore Banca di Credito Cooperativo Privernate Società cooperativa, di cui all'art. 567 c.p.c.comma 2, la medesima è risultata completa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

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

Esaminata la documentazione depositata dal creditore Banca di Credito Cooperativo Privernate Società cooperativa, di cui all'art. 567 c.p.c.comma 2, la medesima è risultata completa.

Si precisa però che la particella 2106 del Foglio 29 è stata erroneamente indicata nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come particella 216 del foglio 29.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

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

Esaminata la documentazione depositata dal creditore Banca di Credito Cooperativo Privernate Società cooperativa, di cui all'art. 567 c.p.c.comma 2, la medesima è risultata completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'atto dell'acquisto del bene la sig.ra **** Omissis **** era nubile. Dai successivi atti della presente esecuzione immobiliare risulta che la stessa ha optato per il regime patrimoniale di separazione dei beni ed attualmente risulta vedova.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'atto dell'acquisto del bene la sig.ra **** Omissis **** era nubile. Dai successivi atti della presente esecuzione immobiliare risulta che la stessa ha optato per il regime patrimoniale di separazione dei beni ed attualmente risulta vedova.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

La sig.ra **** Omissis **** era nubile alla sottoscrizione degli Atti

CONFINI



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

La striscia di terreno indicata con la particella 2105 confina sul lato Ovest con le particelle 2146, 2038 e 745 , sul lato Nord con la particella 415, sul lato Est con le particelle 413, 412, 410, 409 e 37, sul lato Sud con la particella 2106, salvo altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

La striscia di terreno indicata con la particella 2106 confina sul lato Ovest con la particella 2146 , sul lato Nord con la particella 2105, sul lato Est con la particella 37, sul lato Sud con strada, salvo altri.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

La particella 2038 confina sul lato Nord con la particella 745, sul lato Est con la particella 2105, sul lato Sud con la particella 2146, sul lato Ovest con particella 493, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	264,00 mq	264,00 mq	1	264,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				264,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	156,00 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	885,00 mq	885,00 mq	1	885,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				885,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				885,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come consistenza dell'immobile si è inteso prendere a riferimento la consistenza del terreno sul quale insiste la realizzazione abusiva di circa 36 mq (28.85 mq coperti e 7.50 mq di veranda), per i motivi addotti nel paragrafo riferito alla Regolarità edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1973 al 23/04/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 40.250,00 Reddito agrario € 34.500,00
Dal 31/12/1976 al 21/07/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 23 00 Reddito dominicale € 40.250,00 Reddito agrario € 34.500,00
Dal 23/04/1981 al 14/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 04 20
Dal 14/05/1984 al 16/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 04 20



Dal 16/06/2011 al 31/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2105 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 02 64
------------------------------	-------------------	---

I dati del primo dato catastale, si riferiscono a dati derivanti dall'impianto meccanografico del 31/12/1976, per questo la data iniziale risulta antecedente a quella finale del 21/07/1973 quando cambia titolarità; inoltre i dati reddituali del primo e secondo dato catastale sono espressi in Lire.

Il 23/04/1981 è stata effettuata una voltura d'ufficio in FU D ACCERT in atti dal 31/12/1981

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284, sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1973 al 23/04/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 00 Reddito dominicale € 40.250,00 Reddito agrario € 34.500,00
Dal 31/12/1976 al 21/07/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 00 Reddito dominicale € 40.250,00 Reddito agrario € 34.500,00
Dal 23/04/1981 al 14/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 04 20
Dal 14/05/1984 al 16/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 284 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 04 20
Dal 16/06/2011 al 31/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2106 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 01 56

I dati del primo dato catastale, si riferiscono a dati derivanti dall'impianto meccanografico del 31/12/1976, per questo la data iniziale risulta antecedente a quella finale del 21/07/1973 quando cambia titolarità; inoltre i dati reddituali del primo e secondo dato catastale sono espressi in Lire.

Il 23/04/1981 è stata effettuata una voltura d'ufficio in FU D ACCERT in atti dal 31/12/1981

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284, sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011



BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2006 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 2038 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 85
Dal 30/11/2006 al 02/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2038 Categoria F3 Piano T
Dal 02/03/2009 al 24/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2038 Categoria F3 Piano T
Dal 24/09/2013 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2038 Categoria F3 Piano T
Dal 01/09/2015 al 01/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 285, Sub. 2 Categoria F1
Dal 24/11/2015 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 2038 Categoria F3 Piano T

Per la cronistoria riportata per la particella 2038 Fabbricati, che hanno la stessa titolarità dalla costituzione si sono succedute le seguenti variazioni;

1. Costituzione del 30/11/2006 prot. n. LT0203337 con Toponomastica Via S. Felice Circeo snc
2. Variazione del 02/03/2009 prot. n. LT0067465 verifica dello stato attuale confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 465 del 03/01/2008.
3. Variazione del 24/09/2013 prot. n. LT 0139712 verifica dello stato attuale confermato a seguito verifica dell'ufficio del 18/09/2013
4. Variazione toponomastica d'ufficio (n. 110830.1/2015) del 24/11/2015 prot. n. LT 0224765 VIA TERRACINA snc che corrisponde all'ultimo dato catastale

Si precisa altresì che la particella 285 sub 2 (riportata nella cronistoria catastale) è stata soppressa in data 01/09/2015 giusta variazione prot. n. LT 0165525 in atti dal 01/09/2015 Istanza 159635 del 24/08/2015, in quanto superata dal docfa prot. 203337 del 30/11/2006 corrispondente graficamente al F. 29 p.la 2038.

Nella cronistoria catastale è stato inserito anche la visura catasto terreni della particella 2038 di estensione di 885 mq che dal 21/11/2006 risulta ENTE URBANO

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

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



				Cens.			ha are ca	le	agrario	
29	2105				FU D ACCERT		02 64 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284, sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
29	2106				FU D ACCERT		00 01 56 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284, sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	29	2038			F3					T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
29	2038				Ente Urbano		00 08 85 mq			

Corrispondenza catastale

La particella 2038 al Catasto Fabbricati risulta in Categoria F3 in corso di costruzione e quindi priva di planimetria catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284, sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011

Si precisa che nell'atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada (particella 284), servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284, sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011

Si precisa che nell'atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada (particella 284), servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

Si precisa altresì che la particella 2106 del Foglio 29 è stata erroneamente indicata nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come particella 216 del foglio 29.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA



Si precisa che la particella 285 sub 2 (riportata nella cronistoria catastale) è stata soppressa in data 01/09/2015 giusta variazione prot. n. LT 01655525 in atti dal 01/09/2015 Istanza 159635 del 24/08/2015, in quanto superata dal docfa prot. 203337 del 30/11/2006 corrispondente graficamente al F. 29 p.la 2038. Nella cronistoria catastale è stato inserito anche la visura catasto terreni della particella 2038 di estensione di 885 mq che dal 21/11/2006 risulta ENTE URBANO

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Lo stradello di cui è parte la particella 2105 risulta asfaltato in sufficiente stato conservativo

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Lo stradello di cui è parte la particella 2106 risulta asfaltato in sufficiente stato conservativo

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Il bene locale terraneo abusivo con corte pertinenziale di 885 mq, risulta interamente recintato a blocchetti di cemento intonacato con due cancelli carrabili e due pedonali, che sono stati oggetto di furto anche durante l'iter della presente esecuzione immobiliare; la recinzione in alcuni punti presenta distacchi di intonaco e lesioni lungo alcuni giunti dei conci.

All'interno della corte pertinenziale è presente una struttura abusiva, oggetto di istanza di condono, che si sviluppa su piano terra poggiante su un solettone di cemento armato, per circa 29 mq, coperti al rustico in blocchetti di cemento non intonacati e veranda di circa 7.50 mq per complessivi 36.50 mq, con struttura portante di pilastri e travi e copertura in legno, quest'ultima parzialmente rivestita con coppi; i tre ambienti sono realizzati tramite murature in forati tutti rifiniti al rustico non intonacati, privi di infissi esterni ed interni, quest'ultimi dotati solo di controtelai tipo scigno; all'interno sono presenti materiali di risulta di cantiere e nella corte pertinenziale incolta vi sono dei bancali di betonelle e sacchi di materiali edilizi abbandonati.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Nell'atto di proprietà la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini D'Alessio adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Nell'atto di proprietà la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini D'Alessio adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Nell'atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Nell'atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Stradello costituito da strato di fondazione e finitura in conglomerato bituminoso e tappetino binder in discreto stato conservativo

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Stradello costituito da strato di fondazione e finitura in conglomerato bituminoso e tappetino binder in discreto stato conservativo

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Il bene locale terraneo abusivo con corte pertinenziale di 885 mq, risulta interamente recintato a blocchetti di cemento intonacato con due cancelli carrabili e due pedonali, di cui alcuni sono stati oggetto di furto durante l'iter della presente esecuzione immobiliare; la recinzione in alcuni punti presenta distacchi di intonaco e lesioni lungo alcuni giunti dei conci.

All'interno della corte pertinenziale è presente una struttura abusiva, oggetto di istanza di condono, che si sviluppa su piano terra poggiante su un solettone di cemento armato, per circa 29 mq, coperti al rustico in blocchetti di cemento non intonacati e veranda di circa 7.50 mq per complessivi 36.50 mq, con struttura portante di pilastri e travi e copertura in legno, quest'ultima parzialmente rivestita con coppi; i tre ambienti sono realizzati tramite tramezzi in forati tutti rifiniti al rustico non intonacati, privi di infissi esterni ed interni, quest'ultimi dotati solo di controtelai tipo scigno; pavimentazione in battuto di cemento; privo di impianti elettrici idraulici e termici; all'interno sono presenti materiali di risulta di cantiere e nella corte pertinenziale incolta vi sono dei bancali di betonelle e sacchi di materiali edilizi abbandonati.

Il terreno, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica allegato e richiamato e meglio descritto nel paragrafo dedicato, risiede in zona omogenea B del PRG -Completamento edilizia residenziale turistica - Sottozona B2 art. 14 NTA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA



L'immobile risulta libero

Lo stradello è risultato libero per l'accesso dei confinanti

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

L'immobile risulta libero

Lo stradello è risultato libero per l'accesso dei confinanti

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Il locale terraneo e relativa corte pertinenziale all'atto dei sopralluoghi effettuati, sono risultati liberi; all'interno del locale terraneo erano presenti materiali di risulta di cantiere e nella corte pertinenziale incolta vi erano bancali di betonelle e sacchi di materiali edilizi abbandonati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1995	**** Omissis ****	Deposito di documento e reiterazione di Scrittura Privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi in Priverno	19/06/1995	43555	13446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/06/1995	11875	8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284 (riportato nel titolo menzionato), sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011.

Si precisa altresì che in tale atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1995	**** Omissis ****	Deposito documento e reiterazione scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi	19/06/1995	43555	13446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/06/1995	11875	8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

Dall'appezzamento di terreno adibito a stradello della superficie di mq 420, censita al foglio 29, particella 284 (riportato nel titolo menzionato), sono state originate le particelle 2105 e 2106 giusta il frazionamento del 16/06/2011, prot. n. LT0162174 in atti al Catasto dal 16/06/2011.

Si precisa altresì che in tale atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi	06/11/1987	15730	6565



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	23/11/1987	20013	13228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Falessi	13/10/1990	28129	9301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/11/1990	19459	13819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	02/11/1990	4897			

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza verranno allegati alla presente perizia.

Con il secondo atto di compravendita per l'acquisto dei 2/12 dell'intero, a rogito Notaio Alvaro Falessi del 13/10/1990 Rep. n. 28129, le parti hanno precisato che nell'atto a rogito sempre del Notaio Falessi Rep. n. 15730 del 06/11/1987, l'immobile in oggetto veniva erroneamente indicato al Foglio 29 mappale 825 sub 2, anziché al Foglio 29 mappale 285 sub 2, come esattamente indicato in Catasto.

Si precisa altresì che la particella 285 sub 2 è stata soppressa presso il Catasto in data 01/09/2015 variazione protocollo n. LT01655525 in atti dal 01/09/2015 per introduzione della istanza n. 159635 del 24/08/2015 in quanto particella corrispondente graficamente con la particella 2038 del foglio 29

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Sentenza costitutiva di diritti reali**

Trascritto a Latina il 15/12/2009

Reg. gen. 33260 - Reg. part. 20006

Quota: 1

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di Sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Latina in data 25/06/2009, Repertorio n. 2028 a favore di Mancini Saverio per la costituzione in favore del suo immobile censito al foglio 29, particelle 409 e 410 di una servitù coattiva di scarico delle acque impure della lunghezza di metri lineari 66, a carico del fondo censito al g foglio 29, particella 284 (dalla quale si sono originate le particelle 2105 e 2106 della presente procedura)

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2013

Reg. gen. 29629 - Reg. part. 19362

Quota: 1/3 Nuda proprietà

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di Verbale pignoramento immobili per altra procedura esecutiva a carico del fratello **** Omissis **** comproprietario del bene per la quota di 1/3 della nuda proprietà

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/11/2020

Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono relativi solo alla formalità 23610/16231

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Trascrizioni

- **Sentenza costitutiva di diritti reali**

Trascritto a Latina il 15/12/2009

Reg. gen. 33260 - Reg. part. 20006

Quota: 1

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di Sentenza costitutiva di diritti reali emessa dal Tribunale di Latina in data 25/06/2009, Repertorio n. 2028 a favore di Mancini Saverio per la costituzione in favore del suo immobile censito al foglio 29, particelle 409 e 410 di una servitù coattiva di scarico delle acque impure della lunghezza di metri lineari 66, a carico del fondo censito al foglio 29, particella 284 (dalla quale si sono originate le particelle 2105 e 2106 della presente procedura)



- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2013

Reg. gen. 29629 - Reg. part. 19362

Quota: 1/3 Nuda proprietà

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di Verbale pignoramento immobili per altra procedura esecutiva a carico del fratello **** Omissis **** comproprietario del bene per la quota di 1/3 della nuda proprietà

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/11/2020

Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa anche in questo paragrafo che la Particella 2106 del Foglio 29 è stata indicata erroneamente nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come Particella 216 del Foglio 29

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono relativi solo alla formalità 23610/16231

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 18/12/2013

Reg. gen. 29629 - Reg. part. 19362

Quota: 1/3 Nuda proprietà

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di Verbale pignoramento immobili per altra procedura esecutiva a carico del fratello **** Omissis **** comproprietario del bene per la quota di 1/3 della nuda proprietà

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/11/2020

Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono relativi solo alla formalità 23610/16231

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia, le particelle 2105-2106-2038 del Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo hanno la seguente destinazione Urbanistica:

ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE TURISTICA - SOTTOZONA B2 (art. 14 NTA)
PRESCRIZIONI:

Sottozona B2 poste a monte della strada di Terracina.

Completamento edilizia turistica, residenze stagionali; indice di fabbricazione territoriale 0,20 mc/mq; indice fondiario 0,40mc/mq; numero massimo di piani fuori terra 2; altezza massima delle costruzioni : ml 7,50; distacchi dal filo strada ml 6,00; distanze tra fabbricati ml 12; indice di piantumazione: 1/50; standards urbanistici da reperire in conformità agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444; modalità attuative formazione di comparti di intervento e successivi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le particelle 2105-2106-2038 sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- PAI Piano di Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35), avente carattere vincolante e valore di norme di salvaguardia.

Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione

Aree a pericolo A2 (c.2 art. 7 e art. 23 bis); Aree a pericolo B2 (c.2 art. 7 e art. 25)

Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto - Art. 8 comma 5

Elementi reali a rischio R3

Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n. 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 22/05/2009

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia, le particelle 2105-2106-2038 del Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo hanno la seguente destinazione Urbanistica:

ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE TURISTICA - SOTTOZONA B2 (art. 14 NTA)
PRESCRIZIONI:

Sottozona B2 poste a monte della strada di Terracina.

Completamento edilizia turistica, residenze stagionali; indice di fabbricazione territoriale 0,20 mc/mq; indice fondiario 0,40mc/mq; numero massimo di piani fuori terra 2; altezza massima delle costruzioni : ml 7,50; distacchi dal filo strada ml 6,00; distanze tra fabbricati ml 12; indice di piantumazione: 1/50; standards urbanistici da reperire in conformità agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444; modalità attuative formazione di comparti di intervento e successivi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le particelle 2105-2106-2038 sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- PAI Piano di Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35), avente carattere vincolante e valore di norme di



salvaguardia.

Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione

Aree a pericolo A2 (c.2 art. 7 e art. 23 bis); Aree a pericolo B2 (c.2 art. 7 e art. 25)

Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto - Art. 8 comma 5

Elementi reali a rischio R3

Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n. 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 22/05/2009

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia, le particelle 2105-2106-2038 del Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo hanno la seguente destinazione Urbanistica:

ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE TURISTICA - SOTTOZONA B2 (art. 14 NTA)

PRESCRIZIONI:

Sottozona B2 poste a monte della strada di Terracina.

Completamento edilizia turistica, residenze stagionali; indice di fabbricazione territoriale 0,20 mc/mq; indice fondiario 0,40mc/mq; numero massimo di piani fuori terra 2; altezza massima delle costruzioni : ml 7,50; distacchi dal filo strada ml 6,00; distanze tra fabbricati ml 12; indice di piantumazione: 1/50; standards urbanistici da reperire in conformità agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444; modalità attuative formazione di comparti di intervento e successivi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le particelle 2105-2106-2038 sono sottoposte ai seguenti vincoli:

- PAI Piano di Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35), avente carattere vincolante e valore di norme di salvaguardia.

Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione

Aree a pericolo A2 (c.2 art. 7 e art. 23 bis); Aree a pericolo B2 (c.2 art. 7 e art. 25)

Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto - Art. 8 comma 5

Elementi reali a rischio R3

Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n. 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 22/05/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Trattasi di terreno adibito a stradello di accesso a varie proprietà con servitù di passaggio a favore di terzi.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Trattasi di terreno adibito a stradello di accesso a varie proprietà con servitù di passaggio a favore di terzi.

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di San Felice Circeo in merito al presente immobile è emerso un intenso numero di pratiche ed atti provenienti dagli uffici comunali che costringono il sottoscritto stimatore a descriverli e riportarli con alcune osservazioni, per adeguatamente motivare le considerazioni finali alle quali si è pervenuti.

Sull'immobile individuato al Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo particella 2038, si sono susseguiti i seguenti titoli edilizi:

1.D.I.A. prot. 25232 del 21/12/2002

i)Realizzazione gazebo in legno aperto su tutti i lati (in variazione di ubicazione e dimensione rispetto a precedente D.I.A. prot. 17400 del 06.09.2002) e realizzazione recinzione in blocchi di cemento a faccia vista di h 1.90ml

ii)Diffida lavori da eseguirsi ricevuta dal Comune prot. 25232 del 07/01/2003 per mancanza di versamento di € 147,00 e per presentazione nuovi grafici con muro di recinzione in muratura ridimensionato con h max 1,60ml o rete fino a 2,00 ml e ubicazione delle alberature esistenti con evidenziate quelle da abbattere.

iii)Integrazione presentata prot. 983 del 16/01/2003 con versamento effettuato di € 147,00 ed elaborato grafico aggiornato

iv)Riscontro positivo del Comune prot. 983 del 25/01/2003 con la prescrizione che la porzione di parete in muratura adiacente le cancellate esistenti e da realizzare, non dovrà superare l'altezza massima di ml 2,00 e larghezza massima di ml 0,50.

2.D.I.A. prot. 21995 del 07/11/2003

i)Sanatoria piattaforma di CLS di 62 mq, oltre lievi differenze di altezza della recinzione citate nelle precedenti DIA a sanatoria, completamento delle opere di cui alle precedenti DIA

ii)Diffida del Comune ad eseguire i lavori prot. 21995 del 03/12/2003 per i seguenti motivi: H muro di recinzione ridimensionata a ml 1,60 dal piano di campagna esterno al lotto con presentazione di atto notorio con documentazione fotografica attestante l'avvenuta demolizione della parte di muratura eccedente ml 1,60; inoltre l'iniziale autorizzazione prevedeva una struttura leggera non assimilabile ad edificazione di volume definendola come gazebo di arredo al lotto stesso, pertanto l'opera deve mantenere le originarie caratteristiche approvate e quindi il pergolato dovrà rimanere tale ed il restante piazzale esterno e quello sottostante il gazebo dovranno essere costituiti da betonelle poggiata su sabbia con esclusione di opere cementizie; mancanza versamento di € 197, mancanza di documentazione fotografica.

3.ISTANZA di CONDONO L. 236/03 pratica N. 603 presentata il 26/05/2004, prot. 11834 del 05/06/2004

i)Esecuzione di piattaforma in conglomerato cementizio della superficie di 62 mq e realizzazione di una recinzione difforme alla DIA Prot. 25232 del 21/12/2002

ii)Richiesta integrazione documentazione pervenuta dal Comune prot. 10407 del 20/04/2009 da presentare



entro 120 gg

iii)Riscontro presentato prot. 24807 del 24/09/2009 con relazione, grafici e documentazione fotografica

4.ISTANZA di CONDONO L. 236/03 pratica N. 682, prot. 14932 del 17/07/2004

i)Trasformazione gazebo in legno in residenza estiva

ii)(nota dello stimatore): Le foto allegate rappresentano la realizzazione di una copertura in legno contornata da teli che non consentono di verificare la presenza della muratura intorno alla copertura e dalla foto 3 si vede esattamente che in corrispondenza della linea di colmo non vi era alcuna muratura e nella foto 4 addirittura la presenza di opere in corso con carriola con del calcestruzzo o malta cementizia.

iii)Integrazione presentata prot. N. 4211 del 22/02/2006 con attestazione n. 3 versamenti di € 165,76, € 992,50, €891,10

iv)Integrazione presentata prot. 29586 del 06/12/2006 con perizia giurata sullo stato dei lavori e denuncia di accatastamento

v)Integrazione presentata prot. 6278 del 07/03/2007 con certificazione idoneità statica ed elaborato grafico allegato, dove nel paragrafo "Descrizione del fabbricato e delle strutture" si riporta che trattasi di fabbricato composto da un solo piano terra, adibito ad uso civile abitazione. Le fondazioni sono formate da un solettone in calcestruzzo, sul quale poggia l'intera struttura portante della abitazione, realizzata interamente in legno, oltre alla veranda sempre con struttura in legno. La copertura del tipo a tetto a due falde è in legno. (Nota stimatore): nulla viene detto sulle tamponature del fabbricato

vi)Richiesta integrazione del Comune prot. 10628 del 22/04/2009 entro 120 gg.

vii)Riscontro integrazione documentazione con prot. 24805 del 24/09/2009 con documentazione fotografica (rappresentante la situazione riscontrata in fase di sopralluogo Esecuzione immobiliare), denuncia ai fini ICI, Dichiarazione sostitutiva in merito a ordinanze sospensione lavori (non inserita in questa integrazione ma inserita nella integrazione prot. 24807 del 24/09/2009 per l'altra istanza di condono n. 603), attestato versamento € 190,00

viii)Il Consorzio di Bonifica dell'Agro Pontino ha trasmesso con prot. in arrivo del Comune di San Felice Circeo n. 1917 del 21/01/2011 il parere positivo per quanto di competenza, P.G. 8461 del 03/12/2010 Pos. 43391, per l'area oggetto della concessione a sanatoria.

5.ORDINANZA COMUNALE di SOSPENSIONE e DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE N. 86 del 30/05/2007

i)Vista l'Ordinanza di sospensione e demolizione di opere abusive n. 57 del 06/05/2003 per opere realizzate in difformità alla DIA 15073 del 25/07/2002 (non emersa da accesso agli atti) e successiva integrazione 983 del 16/01/2003 (Integrazione trasmessa in realtà per DIA 25232 del 21/12/2002 presentata in Variante a precedente DIA 17400 del 06/09/2002) delle seguenti opere: piattaforma in cemento di 48 mq anziché pavimentazione in betonelle su sabbia, recinzione in blocchetti di cemento completamente in muratura anziché muratura paletti e rete metallica per i prospetti C e D, altezza recinzione in muratura sui prospetti A e B di m 1,75 anziché m 1,60 (per queste opere avrebbe valore l'istanza di Condono pratica 603 prot. 11834 del 05/06/2004 presentata il 21/05/2004 quindi queste opere potrebbero essere suscettibili di favorevole concessione a sanatoria)

Vista l'informativa dei VVUU n. 16 del 05/03/2007 e seguito n. 16 del 12/04/2007 da cui risulta che i titolari nonostante l'ordinanza 57/2003 sopra menzionata hanno continuato i lavori abusivi realizzando le seguenti opere abusive: manufatto in muratura rustica di circa 36 mq che poggia sulla piattaforma di mq 48 circa, già oggetto di inf. N. 21/03 e che sfrutta parte della copertura della preesistente struttura in legno di mq 40, anch'essa realizzata abusivamente ed oggetto di inf. N. 81/03. Le opere sono state sottoposte a nuovo sequestro in data 05/03/2007 presso il comando di PM, dove si sono recati i sigg. **** Omissis **** ai quali è stata notificata copia del verbale di sequestro e nell'occasione gli stessi dichiaravano di non poter far constatare lo stato dei luoghi all'interno del manufatto abusivo, in quanto non in possesso delle chiavi dei cancelli di accesso al lotto.

i)Considerando che trattandosi di opere totalmente abusive eseguite in assenza di Permesso a Costruire o DIA trovano applicazione artt. 27, 29 e 31 DPR 380/2001

j)Vista la comunicazione di avvio del procedimento prot. 8937 del 06/04/2007

k)INGIUNGE di SOSPENDERE immediatamente i lavori abusivi e di DEMOLIRE entro 90 gg dalla notifica della



presente...

l)E trascorso infruttuosamente tale termine con inottemperanza di quanto disposto, accertato e notificato all'interessato, ACQUISIRE le opere abusive descritte di diritto gratuitamente al Patrimonio del Comune mediante trascrizione nei registri immobiliari

m)(nota dello Stimatore): dall'accesso agli atti non si evince la notifica ai titolari ma l'Ordinanza riporta il timbro di pubblicazione all'Albo Pretorio N. 755 dal 7 giugno al 21 giugno 2007 e nella relazione tecnica del tecnico nella integrazione al condono n. 603 lo stesso dichiara essere stata notificata il 19/06/2007, né risulta essere stato emesso Verbale di inottemperanza, né risulta essere stato presentato ricorso amministrativo o al Presidente della Repubblica; inoltre non si fa menzione delle 2 istanze di Condono (la 603/2004 per piattaforma cementizia e recinzione in difformità alle DIA presentate e la 682/2004 di trasformazione gazebo in legno in residenza estiva) per le quali il Comune ha richiesto integrazioni per entrambe le istanze di sanatoria nel 2009.

6.Presentazione di progetto di costruzione di 3 villini (uno dei quali indicato come oggetto di sanatoria) prot. 19355 del 02/08/2010

La pratica non è stata istruita.

Ai soli fini di completezza sulle pratiche presentate sull'immobile, si fa presente che il 30 maggio 2008 prot. 14407 è stata presentata una ulteriore DIA per la realizzazione di una piattaforma in cemento armato della superficie di 94,50 mq dichiarata improcedibile dal Comune di S.F. Circeo tramite nota prot. 16784 del 26 giugno 2008 in quanto inerente opere di pertinenza di fabbricati oggetto di domande di condono edilizio (ndr: quelle sopra richiamate) non ancora definite.

Sulla base di quanto sopra il sottoscritto CTU Stimatore ritiene di non poter certificare con certezza la sanabilità della volumetria riscontrata, stante la caoticità delle DIA presentate e successiva istanza di condono presentata, unito anche al percorso contraddittorio dei vari atti prodotti dal Comune in merito, come sopra descritto ed evidenziato nelle note di commento del sottoscritto stimatore, a meno della recinzione e piattaforma cementizia che potrebbe essere oggetto di sanatoria.

FERMO RESTANDO

la destinazione urbanistica di zona omogenea B - Completamento Edilizia residenziale turistica - Sottozona B2 che ha un Ift pari a 0.2 mc/mq e Iff pari a 0,4 mc/mq, che consentirebbe comunque di intraprendere altre forme di regolarizzazione edilizia quale l'accertamento di conformità o il dar corso all'ultima richiesta di approvazione progetto presentato, di cui al punto 6 precedente che dovrebbe prevedere la preventiva demolizione della volumetria in caso di rigetto della istanza di condono 682/2004 o la sua eventuale, ma poco probabile considerato l'iter descritto, istruttoria con esito positivo;

CONSIDERATO

che il bene di cui si propone la vendita consiste in 1/3 di nuda proprietà indivisa, soggetta pertanto alla volontà anche degli altri 3 comproprietari (2/3 di Nuda proprietà oltre l'intero usufrutto) sull'iter da intraprendere; il sottoscritto tecnico stimatore alla luce delle considerazioni sopra riportate intende proporre la stima della quota di nuda proprietà di 1/3 del bene come terreno con la capacità edificatoria descritta per un'area totale di 885 mq. Al valore stimato e quotato per 1/3 di nuda proprietà, andranno detratte le spese o di demolizione preventiva o di regolarizzazione delle istanze di condono che vengono qui stimate cautelativamente in complessivi € 20.000,00 per l'intera proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

Inoltre sussiste Sentenza costitutiva, trascritta, di diritti reali emessa dal Tribunale di Latina in data 25/06/2009, Repertorio n. 2028 a favore di Mancini Saverio per la costituzione in favore del suo immobile censito al foglio 29, particelle 409 e 410 di una servitù coattiva di scarico delle acque impure della lunghezza di metri lineari 66, a carico del fondo censito al foglio 29, particella 284 (dalla quale si sono originate le particelle 2105 e 2106 della presente procedura)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di provenienza del Notaio Alessi del 19/06/1995 43555/13446, la parte venditrice si riserva a favore dei signori Budelli Teresa, Mancini, D'Alessio Adalgisa, Caiola-Formisano, Monti-Coppitelli, proprietari dei villini confinanti con detta strada, servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo.

Inoltre sussiste Sentenza costitutiva, trascritta, di diritti reali emessa dal Tribunale di Latina in data 25/06/2009, Repertorio n. 2028 a favore di Mancini Saverio per la costituzione in favore del suo immobile censito al foglio 29, particelle 409 e 410 di una servitù coattiva di scarico delle acque impure della lunghezza di metri lineari 66, a carico del fondo censito al foglio 29, particella 284 (dalla quale si sono originate le particelle 2105 e 2106 della presente procedura)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati individuati n° 3 lotti facenti riferimento alle tre proprietà funzionali oggetto del Verbale di pignoramento.

La vendita dei singoli lotti non sono soggette ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra
Appartamento sito al piano terra di Via Colle Pagano 2 in Priverno, facente parte di fabbricato con tre piani fuori terra, in zona prettamente residenziale, C2 del PRG, destinata alla nuova espansione edilizia; attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli; distante circa 450 metri da Via Madonna delle Grazie dove si trovano servizi quali banche, ristoranti etc., 660 metri dal primo supermercato e circa 2 km dal centro storico di Priverno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 207.495,20

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene determinato dalla analisi accurata di dati acquisiti nel corso della perizia in base ai sopralluoghi effettuati, ad una indagine di mercato svolta direttamente in sito presso le agenzie immobiliari e agenti di vendita, studi notarili, consultazione del periodico ufficiale di Aste Giudiziarie, e messi in relazione sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, finitura ed eventuali confort presenti, ovviamente consistenza e regolarità geometrica in pianta, eventuale presenza di vincoli e/o servitù attive o passive e, per finire, valutazione attuale del mercato immobiliare con analisi della domanda e dell'offerta.

E' stata effettuata quindi una stima analitica ipotizzando un canone di affitto di € 9.600 annue con un tasso di capitalizzazione netto del 3% da applicare al reddito annuo netto ed un confronto col valore determinato tramite stima sintetica attraverso indagine di mercato sul posto, presso agenzie immobiliari (Agenzia Immobiliare Rossi, Casaffari, Immobiliare.it), consultazione del sito astegiudiziarie.it e di quello dell'Agenzia delle Entrate; constatando che i due valori non differivano più del 10% della loro media aritmetica si può concludere affermando che il più probabile valore attuale a metro quadro (agosto 2023) dell' immobile oggetto di pignoramento sia dato dalla media dei due valori pari in cifra tonda ad €/mq 680,00 che tiene conto della posizione periferica del sito rispetto al centro di Priverno, dello stato di conservazione normale e degli altri fattori descritti.

L'insieme degli elementi sopra descritti, messi in rapporto all'esame delle documentazioni ufficiali fornite direttamente dalle parti o essendone venuto in possesso a seguito di attività istruttoria del sottoscritto CTU, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da assegnare all'immobile oggetto della presente stima.

Nel caso in questione, relativo alle problematiche già richiamate nel paragrafo specifico, si è ritenuto applicare un abbattimento del valore del lotto del 10% per lo stato manutentivo generale, un abbattimento per adeguamenti impiantistici cui si è fatto riferimento nei paragrafi dedicati per complessivi € 13.500,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra	305,14 mq	680,00 €/mq	€ 207.495,20	100,00%	€ 207.495,20
				Valore di stima:	€ 207.495,20

Valore di stima: € 207.495,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Adeguaenti impiantistici	13500,00	€

Valore finale di stima: € 173.245,68

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene determinato dalla analisi accurata di dati acquisiti nel corso della perizia in base ai sopralluoghi effettuati, ad una indagine di mercato svolta direttamente in sito presso le agenzie immobiliari e agenti di vendita, studi notarili, consultazione del periodico ufficiale di Aste Giudiziarie, e messi in relazione sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, finitura ed eventuali confort presenti, ovviamente consistenza e regolarità geometrica in pianta, eventuale presenza di vincoli e/o servitù attive o passive e, per finire, valutazione attuale del mercato immobiliare con analisi della domanda e dell'offerta.

E' stata effettuata quindi una stima analitica ipotizzando un canone di affitto di € 9.600 annue con un tasso di capitalizzazione netto del 3% da applicare al reddito annuo netto ed un confronto col valore determinato tramite stima sintetica attraverso indagine di mercato sul posto, presso agenzie immobiliari (Agenzia Immobiliare Rossi, Casaffari, Immobiliare.it), consultazione del sito astegiudiziarie.it e di quello dell'Agenzia delle Entrate; constatando che i due valori non differivano più del 10% della loro media aritmetica si può concludere affermando che il più probabile valore attuale a metro quadro (agosto 2023) dell' immobile oggetto di pignoramento sia dato dalla media dei due valori pari in cifra tonda ad €/mq 680,00 che tiene conto della posizione periferica del sito rispetto al centro di Priverno, dello stato di conservazione normale e degli altri fattori descritti.

L'insieme degli elementi sopra descritti, messi in rapporto all'esame delle documentazioni ufficiali fornite direttamente dalle parti o essendone venuto in possesso a seguito di attività istruttoria del sottoscritto CTU, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da assegnare all'immobile oggetto della presente stima.

Nel caso in questione, relativo alle problematiche già richiamate nel paragrafo specifico, si è ritenuto applicare un abbattimento del valore del lotto del 10% per lo stato manutentivo generale, un abbattimento per adeguamenti impiantistici cui si è fatto riferimento nei paragrafi dedicati per complessivi € 13.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra
Laboratorio sito a piano terra di Via stradone delle Grotte n. 1 in Priverno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 207, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.116,00

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene determinato dalla analisi accurata di dati acquisiti nel corso della perizia in base ai sopralluoghi effettuati, ad una indagine di mercato svolta direttamente in sito presso le agenzie immobiliari e agenti di vendita, studi notarili, consultazione del periodico ufficiale di Aste Giudiziarie, e messi in relazione sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, finitura ed eventuali confort presenti, ovviamente consistenza e regolarità geometrica in pianta, eventuale presenza di vincoli e/o servitù attive o passive e, per finire, valutazione attuale del mercato immobiliare con analisi della domanda e dell'offerta.

Considerata la particolarità del bene e la sua ubicazione in zona agricola, è stata effettuata una stima analitica ipotizzando un canone mensile di affitto di € 3.600 annue con un tasso di capitalizzazione netto del 3% da applicare al reddito annuo netto ed un confronto col valore determinato tramite stima sintetica attraverso indagine di mercato sul posto, presso agenzie immobiliari (Agenzia Immobiliare Rossi, Casaffari, Immobiliare.it), consultazione del sito astegiudiziarie.it e di quello dell'Agenzia delle Entrate; constatando che i due valori non differivano più del 10% della loro media aritmetica si può concludere affermando che il più probabile valore attuale a metro quadro (agosto 2023) dell'immobile oggetto di pignoramento sia dato dalla media dei due valori pari in cifra tonda ad €/mq 270,00 che tiene conto della posizione extraurbana agricola del sito rispetto al centro di Priverno, dello stato di conservazione normale e degli altri fattori descritti.

L'insieme degli elementi sopra descritti, messi in rapporto all'esame delle documentazioni ufficiali fornite direttamente dalle parti o essendone venuto in possesso a seguito di attività istruttoria del sottoscritto CTU, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da assegnare all'immobile oggetto della presente stima.

Nel caso in questione, relativo alle problematiche già richiamate nel paragrafo specifico, si è ritenuto applicare un abbattimento del valore del lotto di 7.000,00 € per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e un abbattimento di 6.000,00 € per adeguamenti impiantistici cui si è fatto riferimento nei paragrafi dedicati per complessivi € 13.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra	270,80 mq	270,00 €/mq	€ 73.116,00	100,00%	€ 73.116,00
				Valore di stima:	€ 73.116,00



Valore di stima: € 73.116,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e adeguamento planimetria catastale	7000,00	€
Regolarizzazione impiantistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 60.116,00

Il valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene determinato dalla analisi accurata di dati acquisiti nel corso della perizia in base ai sopralluoghi effettuati, ad una indagine di mercato svolta direttamente in sito presso le agenzie immobiliari e agenti di vendita, studi notarili, consultazione del periodico ufficiale di Aste Giudiziarie, e messi in relazione sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, finitura ed eventuali confort presenti, ovviamente consistenza e regolarità geometrica in pianta, eventuale presenza di vincoli e/o servitù attive o passive e, per finire, valutazione attuale del mercato immobiliare con analisi della domanda e dell'offerta.

Considerata la particolarità del bene e la sua ubicazione in zona agricola, è stata effettuata una stima analitica ipotizzando un canone mensile di affitto di € 3.600 annue con un tasso di capitalizzazione netto del 3% da applicare al reddito annuo netto ed un confronto col valore determinato tramite stima sintetica attraverso indagine di mercato sul posto, presso agenzie immobiliari (Agenzia Immobiliare Rossi, Casaffari, Immobiliare.it), consultazione del sito astegiudiziarie.it e di quello dell'Agenzia delle Entrate; constatando che i due valori non differivano più del 10% della loro media aritmetica si può concludere affermando che il più probabile valore attuale a metro quadro (agosto 2023) dell'immobile oggetto di pignoramento sia dato dalla media dei due valori pari in cifra tonda ad €/mq 270,00 che tiene conto della posizione extraurbana agricola del sito rispetto al centro di Priverno, dello stato di conservazione normale e degli altri fattori descritti.

L'insieme degli elementi sopra descritti, messi in rapporto all'esame delle documentazioni ufficiali fornite direttamente dalle parti o essendone venuto in possesso a seguito di attività istruttoria del sottoscritto CTU, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da assegnare all'immobile oggetto della presente stima.

Nel caso in questione, relativo alle problematiche già richiamate nel paragrafo specifico, si è ritenuto applicare un abbattimento del valore del lotto di 7.000,00 € per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e un abbattimento di 6.000,00 € per adeguamenti impiantistici cui si è fatto riferimento nei paragrafi dedicati per complessivi € 13.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina Foglio 29, particella 2105 di 264 mq, terreno costituente parte di strada di accesso Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2105, Qualità FU D ACCERT L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3) Valore di stima del bene: € 7.603,19

In merito alla valutazione di suoli destinati alla realizzazione di opere di viabilità la Corte di Cassazione con atto n. 20131 del 18.9.2009, si esprime come di seguito riportato: "Del resto, anche la porzione



destinata a strada segue la medesima sorte delle particelle limitrofe, come già indicato dalla giurisprudenza di questa Corte (sent. S.U. n. 125 del 2001, rv. 544961; sez. 1, sent. n. 2613 del 7.2.06, rv. 586605; n. 24837 del 24.11.2005, rv. 585367; n. 14064/04 rv. 582158), dal momento che la valutazione di suoli destinati alla realizzazione di opere di viabilità all'interno e al servizio di singole zone, deve essere riferita alla potenzialità edificatoria di aree limitrofe, al cui servizio la destinazione stessa "a strada" è concepita".

Sulla base di quanto sopra espresso dalla CC, il sottoscritto stimatore pertanto utilizzerà per la valutazione del presente bene, la quotazioni del valore immobiliare della capacità edificatoria del terreno, riferito al diritto di Nuda proprietà, determinato per il bene N° 5 pari a 86,4 €/mq, con il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni che si intendono qui integralmente richiamate.

A tale valore si applicherà una detrazione del 40% per la destinazione di strada privata già presente e del 10% per le servitù di cui è gravata la particella per una detrazione complessiva del 50% del valore di stima che in cifra tonda è pari a - € 3.800,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc
Foglio 29, particella 2106 di 156 mq, terreno costituente parte di strada di accesso
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2106, Qualità FU D ACCERT
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 4.492,76

In merito alla valutazione di suoli destinati alla realizzazione di opere di viabilità la Corte di Cassazione con atto n. 20131 del 18.9.2009, si esprime come di seguito riportato: "Del resto, anche la porzione destinata a strada segue la medesima sorte delle particelle limitrofe, come già indicato dalla giurisprudenza di questa Corte (sent. S.U. n. 125 del 2001, rv. 544961; sez. 1, sent. n. 2613 del 7.2.06, rv. 586605; n. 24837 del 24.11.2005, rv. 585367; n. 14064/04 rv. 582158), dal momento che la valutazione di suoli destinati alla realizzazione di opere di viabilità all'interno e al servizio di singole zone, deve essere riferita alla potenzialità edificatoria di aree limitrofe, al cui servizio la destinazione stessa "a strada" è concepita".

Sulla base di quanto sopra espresso dalla CC, il sottoscritto stimatore pertanto utilizzerà per la valutazione del presente bene, la quotazioni del valore immobiliare della capacità edificatoria del terreno, riferito al diritto di Nuda proprietà, determinato per il bene N° 5 pari a 86,4 €/mq, con il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni che si intendono qui integralmente richiamate.

A tale valore si applicherà una detrazione del 40% per la destinazione di strada privata già presente e del 10% per le servitù di cui è gravata la particella per una detrazione complessiva del 50% del valore di stima che in cifra tonda è pari a - € 2.250,00

- **Bene N° 5** - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra
Locale terraneo e relativa corte pertinenziale di 885 mq, accatastato come fabbricato in costruzione F. 29 particella 2038 F/3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2038, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2038, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 25.488,00

Partendo dalle considerazioni finali riportate nel paragrafo relativo alla Regolarità Edilizia per le quali, il bene di cui si propone la vendita consiste in 1/3 di nuda proprietà indivisa, soggetta pertanto alla volontà anche degli altri 3 comproprietari (2/3 di Nuda proprietà oltre l'intero usufrutto) sull'iter da intraprendere nei confronti della regolarizzazione del bene immobile, il sottoscritto tecnico stimatore alla luce delle considerazioni riportate e qui tutte richiamate, intende proporre la stima della quota di nuda proprietà di 1/3 del bene come terreno con la capacità edificatoria descritta per un'area totale di 885 mq.



Per stimare il valore di un terreno edificabile intervengono parametri quali la superficie del lotto, l'indice di fabbricabilità ed il valore di mercato del fabbricato al metro quadrato; una volta stimato il valore totale del fabbricato realizzabile è possibile stimare il valore del terreno edificabile calcolato con una incidenza del 15% del valore del fabbricato realizzabile.

Nel richiamare i metodi di stima applicati per i precedenti beni della presente perizia e non qui ripetuti per evitare di appesantire la descrizione, è stata effettuata una stima analitica per gli affitti medi con un tasso di capitalizzazione al 3% ed un confronto col valore determinato tramite stima sintetica, attraverso indagine di mercato sul posto, presso agenzie immobiliari (Gabetti, Circeo Immobiliare, Immobiliare Casamare), consultazione del sito astegiudiziarie.it e di quello dell'Agenzia delle Entrate, constatando che i due valori non differivano più del 10% della loro media aritmetica si può concludere affermando che il più probabile valore attuale a metro quadro (settembre 2023) di una realizzazione residenziale turistica nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento sia pari a €/mq 1.800,00.

Applicando la formula

$V_{\text{tot}} (\text{valore totale del fabbricato}) = SL (\text{superficie lotto}) \times I_f (\text{indice fabbr}) \times V_{\text{Emq}} (\text{Valore di mercato fabbricato al mq})$ si ottiene:

$V_{\text{tot}} = 885 \times 0.4 \times 1800 = 637.200 \text{ €}.$

Il Valore del lotto edificabile al metro quadrato viene dato dalla seguente formula:

$VL (\text{valore lotto al mq}) = V_{\text{Tot}} (\text{Valore fabbricato}) \times LA (\text{incidenza prezzo terreno in \%}) / SL (\text{Superficie Lotto})$

$VL = 637.200 \times 0.15 / 885 = 108 \text{ €/mq VALORE TERRENO EDIFICABILE AL MQ}$

Poiché nel caso in esame si tratta di nuda proprietà, occorrerà applicare una detrazione considerata per la fascia di età dell'usufruttuario in questione tra gli 83 e gli 86 anni che prevede una riduzione del 20% e quindi:

$VL \text{ nuda proprietà} = 108 \times 0.80 = 86,4 \text{ €/mq}$

Pertanto possiamo stimare che il valore della nuda proprietà del bene in esame è pari al seguente valore:

$86,4 \text{ €/mq} \times 885 \text{ mq} = 76.464 \text{ €}$

Per il diritto di 1/3 è quindi pari a $€ 74464 / 3 = 25.488 \text{ €}$

Al valore stimato e quotato per 1/3 di nuda proprietà, andranno detratte le spese o di demolizione preventiva o di regolarizzazione delle istanze di condono e successiva presentazione di istanze di volumi edificatori come da Sottozona B2 del PRG, che vengono qui stimate cautelativamente in complessivi € 20.000,00 per l'intera proprietà; stimando che tale importo di regolarizzazione peserebbe per il 20% a carico dell'usufruttuario ed il restante 80% pari a 16.000,00 fra i tre nudo proprietari, la detrazione per tali attività per la quota di 1/3 della nuda proprietà del bene oggetto della presente esecuzione è pari a € 5.333,3

Come ulteriore detrazione nella stima di tale bene si intende effettuare una decurtazione al bene stimato circa del 20% per la condizione di minoranza dell'eventuale aggiudicatario, rispetto ai restanti titolari dei 2/3 della nuda proprietà e usufruttuario del bene, in cifra tonda valutato € 5.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Felice Circeo (LT) - Via Terracina	264,00 mq	864,00 €/mq	€ 22.809,60	33,33%	€ 7.603,19
Bene N° 4 - Terreno San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc	156,00 mq	864,00 €/mq	€ 13.478,40	33,33%	€ 4.492,76



Bene N° 5 - Locale terraneo San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra	885,00 mq	86,40 €/mq	€ 76.464,00	33,33%	€ 25.488,00
Valore di stima:					€ 37.583,95

Valore di stima: € 37.583,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica del bene N° 5	5333,30	€
Condizione di minoranza dell'eventuale aggiudicatario, rispetto ai restanti titolari dei 2/3 della nuda proprietà e usufruttuario del bene n° 5	5000,00	€
Detrazione del 50% del valore del bene n.3 per la destinazione di strada privata e servitù gravante	3800,00	€
Detrazione del 50% del valore del bene n.4 per la destinazione di strada privata e servitù gravante	2250,00	€

Valore finale di stima: € 21.200,65

Partendo dalle considerazioni finali riportate nel paragrafo relativo alla Regolarità Edilizia per le quali, il bene di cui si propone la vendita consiste in 1/3 di nuda proprietà indivisa, soggetta pertanto alla volontà anche degli altri 3 comproprietari (2/3 di Nuda proprietà oltre l'intero usufrutto) sull'iter da intraprendere nei confronti della regolarizzazione del bene immobile, il sottoscritto tecnico stimatore alla luce delle considerazioni riportate e qui tutte richiamate, intende proporre la stima della quota di nuda proprietà di 1/3 del bene come terreno con la capacità edificatoria descritta per un'area totale di 885 mq.

Per stimare il valore di un terreno edificabile intervengono parametri quali la superficie del lotto, l'indice di fabbricabilità ed il valore di mercato del fabbricato al metro quadrato; una volta stimato il valore totale del fabbricato realizzabile è possibile stimare il valore del terreno edificabile calcolato con una incidenza del 15% del valore del fabbricato realizzabile.

Nel richiamare i metodi di stima applicati per i precedenti beni della presente perizia e non qui ripetuti per evitare di appesantire la descrizione, è stata effettuata una stima analitica per gli affitti medi con un tasso di capitalizzazione al 3% ed un confronto col valore determinato tramite stima sintetica, attraverso indagine di mercato sul posto, presso agenzie immobiliari (Gabetti, Circeo Immobiliare, Immobiliare Casamare), consultazione del sito asteguidiziarie.it e di quello dell'Agenzia delle Entrate, constatando che i due valori non differivano più del 10% della loro media aritmetica si può concludere affermando che il più probabile valore attuale a metro quadro (settembre 2023) di una realizzazione residenziale turistica nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento sia pari a €/mq 1.800,00.

Applicando la formula

$V_{tot} (\text{valore totale del fabbricato}) = SL (\text{superficie lotto}) \times I_f (\text{indice fabbr}) \times V_{Emq} (\text{Valore di mercato fabbricato al mq})$ si ottiene:

$V_{tot} = 885 \times 0.4 \times 1800 = 637.200 \text{ €}.$

Il Valore del lotto edificabile al metro quadrato viene dato dalla seguente formula:

$VL (\text{valore lotto al mq}) = V_{Tot} (\text{Valore fabbricato}) \times LA (\text{incidenza prezzo terreno in \%}) / SL (\text{Superficie Lotto})$

$VL = 637.200 \times 0.15 / 885 = 108 \text{ €/mq VALORE TERRENO EDIFICABILE AL MQ}$



Poiché nel caso in esame si tratta di nuda proprietà, occorrerà applicare una detrazione considerata per la fascia di età dell'usufruttuario in questione tra gli 83 e gli 86 anni che prevede una riduzione del 20% e quindi:

VL nuda proprietà = $108 \times 0.80 = 86,4 \text{ €/mq}$

Pertanto possiamo stimare che il valore della nuda proprietà del bene in esame è pari al seguente valore:

$86,4 \text{ €/mq} \times 885 \text{ mq} = 76.464 \text{ €}$

Per il diritto di 1/3 è quindi pari a $\text{€ } 74464 / 3 = 25.488 \text{ €}$

Al valore stimato e quotato per 1/3 di nuda proprietà, andranno detratte le spese o di demolizione preventiva o di regolarizzazione delle istanze di condono e successiva presentazione di istanze di volumi edificatori come da Sottozona B2 del PRG, che vengono qui stimate cautelativamente in complessivi € 20.000,00 per l'intera proprietà; stimando che tale importo di regolarizzazione peserebbe per il 20% a carico dell'usufruttuario ed il restante 80% pari a 16.000,00 fra i tre nudo proprietari, la detrazione per tali attività per la quota di 1/3 della nuda proprietà del bene oggetto della presente esecuzione è pari a € 5.333,3

Come ulteriore detrazione nella stima di tale bene si intende effettuare una decurtazione al bene stimato circa del 20% per la condizione di minoranza dell'eventuale aggiudicatario, rispetto ai restanti titolari dei 2/3 della nuda proprietà e usufruttuario del bene, in cifra tonda valutato € 5.000

In merito alla valutazione di suoli destinati alla realizzazione di opere di viabilità la Corte di Cassazione con atto n. 20131 del 18.9.2009, si esprime come di seguito riportato: "Del resto, anche la porzione destinata a strada segue la medesima sorte delle particelle limitrofe, come già indicato dalla giurisprudenza di questa Corte (sent. S.U. n. 125 del 2001, rv. 544961; sez. 1, sent. n. 2613 del 7.2.06, rv. 586605; n. 24837 del 24.11.2005, rv. 585367; n. 14064/04 rv. 582158), dal momento che la valutazione di suoli destinati alla realizzazione di opere di viabilità all'interno e al servizio di singole zone, deve essere riferita alla potenzialità edificatoria di aree limitrofe, al cui servizio la destinazione stessa "a strada" è concepita".

Sulla base di quanto sopra espresso dalla CC, il sottoscritto stimatore pertanto utilizzerà per la valutazione del bene n. 3 e n. 4, la quotazioni del valore immobiliare della capacità edificatoria del terreno, riferito al diritto di Nuda proprietà, determinato per il bene N° 5 pari a 86,4 €/mq, con il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni che si intendono qui integralmente richiamate.

A tale valore si applicherà una detrazione del 40% per la destinazione di strada privata già presente e del 10% per le servitù di cui è gravata la particella per una detrazione complessiva del 50% del valore di stima che in cifra tonda è pari a - € 3.800,00 per il bene n. 3 e - € 2.250,00 per il bene n.4

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito al bene del Lotto 2 si specifica quanto segue. Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano titolari in qualità di eredi del de cuius **** Omissis ****, in virtù di Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario firmato dalla sig.ra **** Omissis **** per sè presso il Tribunale di Latina il 9 aprile 2019 e trascritto a Latina il 12 aprile 2019 ai nn. 8585/6244 di formalità e Atto di Accettazione di eredità con beneficio di inventario firmato dalla sig.ra **** Omissis ****, n.q. di genitore esercente la potestà sul figlio minore **** Omissis ****, il 26 novembre 2019 presso il Tribunale di Latina e trascritto il 20 dicembre 2019 ai nn. 28854/21149 di formalità. Si specifica che il Verbale di Inventario è stato redatto i giorni 27 novembre 2019 e 11 dicembre 2019, depositato in Cancelleria il 12 dicembre 2019 R.G. 1382/19 V.G. e Registrato presso L'Agenzia delle Entrate U.T. di Latina il 30.01.2020 al n. 271 Serie 4, e la dichiarazione di Successione di **** Omissis ****, a favore degli eredi legittimi **** Omissis **** (moglie) e **** Omissis **** (figlio), attualmente non risulta essere stata presentata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Latina



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.

Formia, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mazza Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.1 Lotto 1 Donazione 30609_8568
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 2 Lotto 1 Concessione a sanatoria 1082/2008
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 3 Lotto 1 Grafici CE 1082/2008
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 4 Lotto 1 Estratto Mappa catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 5 Lotto 1 Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6 Lotto 1 Certificato Usi Civici prot. 19792/2008
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 7 Lotto 2 Titoli da cui deriva il bene
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 8 Lotto 2 Istanza Condono 4810/86 e integrazioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 9 Lotto 2 Grafici Istanza Condono
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 10 Lotto 2 Planimetria catastale con evidenza difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 11 Lotto 2 Estratto planimetria grafici istanza condono con evidenziate difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 12 Lotto 2 Nota Comune Priverno prot. 16838/2023 su frazionamento condono
- ✓ Estratti di mappa - All 13 Lotto 2 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - All 14-15-16 Lotto 3 Titoli di Provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 17 Lotto 3 Istanza di condono 603/2004 (Piattaforma e recinzione)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 18 Lotto 3 Grafici istanza di condono 603/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 19 Lotto 3 Istanza di condono 682/2004 (gazebo in residenza estiva)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 20 Lotto 3 Grafici istanza condono 682/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 21 Lotto 3 Ordinanza Comunale 86/2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 22 Lotto 3 Parere Consorzio Bonifica su Istanze condone 603 e 682/2004
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 23 Lotto 3 Estratto mappa catastale



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All 24 Lotto 3 Certificato Destinazione Urbanistica p.le 2015-2106-2038
- ✓ N° 1 Ortofoto - All 25 Lotto 1 Ortofoto Via Colle Pagano
- ✓ N° 1 Ortofoto - All 26 Lotto 2 Ortofoto Via Stradone delle Grotte
- ✓ N° 1 Ortofoto - All 27 Lotto 3 Ortofoto Via Terracina
- ✓ N° 54 Foto - N° 18 foto per ogni lotto (1-2-3)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 28 Trasmissione Pec Bozza Perizia nei termini parte attrice
- ✓ N° 2 Altri allegati - All 29 e 30 Nota e Raccomandata trasmissione Bozza Perizia nei termini parte eseguita



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra
Appartamento sito al piano terra di Via Colle Pagano 2 in Priverno, facente parte di fabbricato con tre piani fuori terra, in zona prettamente residenziale, C2 del PRG, destinata alla nuova espansione edilizia; attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli; distante circa 450 metri da Via Madonna delle Grazie dove si trovano servizi quali banche, ristoranti etc., 660 metri dal primo supermercato e circa 2 km dal centro storico di Priverno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene sito a Priverno in via Colle Pagano, oggetto della presente perizia, dal punto di vista urbanistico del PRG di Priverno, si trova in Zona residenziale di espansione tipo C - Sottozona C2. Dalle NTA all'art. 12, si evince che tali zone rappresentano le aree del territorio da destinare alla nuova espansione edilizia. Le destinazioni d'uso da prevedersi possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producono rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officina per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. ... Nella sottozona C2 si applicano i seguenti indici: Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,60$ mc/mq Altezza massima $H = 7,50$ mt Distacchi dai confini = 5,00 mt Distacchi dalle strade = 5,00 mt Distacchi tra fabbricati = 10,00 mt Lotto minimo ammesso = 1.000 mq Tipi edilizi ammessi: case a schiera o isolate (al massimo su tre livelli compreso l'interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

Prezzo base d'asta: € 173.245,68

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra
Laboratorio sito a piano terra di Via stradone delle Grotte n. 1 in Priverno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 207, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene sito a Priverno in via Stradone delle Grotte, oggetto della presente perizia, dal punto di vista urbanistico del PRG di Priverno, si trova in Zona E per attività agricole - Sottozona E5 Zona agricola ad elevato frazionamento sottoposta a PUOC. Dalle NTA ricadono in questa zona le aree definite ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 38/99. In tale sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo (PUOC) all'interno della superficie perimetrata nelle tavole di P.R.G. secondo gli indici prescritti ai commi 3 e 6 dell'art. 56 della L.R. n. 38/99 e precisamente: - Lotto minimo mq 5.000 - Indice massimo di edificabilità residenziale 0,05 mc/mq - Cubatura massima mc 500 - Annessi agricoli massimo mq 30 - Altezza massima abitazioni m 4,00 - Altezza massima annessi agricoli m 2,70

Prezzo base d'asta: € 60.116,00

LOTTO 3



- Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina
 Foglio 29, particella 2105 di 264 mq, terreno costituente parte di strada di accesso
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2105, Qualità FU D ACCERT
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
 Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia,
 le particelle 2105-2106-2038 del Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo hanno la seguente
 destinazione Urbanistica: ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE
 TURISTICA - SOTTOZONA B2 (art. 14 NTA) PRESCRIZIONI: Sottozona B2 poste a monte della strada di
 Terracina. Completamento edilizia turistica, residenze stagionali; indice di fabbricazione territoriale
 0,20 mc/mq; indice fondiario 0,40mc/mq; numero massimo di piani fuori terra 2; altezza massima delle
 costruzioni : ml 7,50; distacchi dal filo strada ml 6,00; distanze tra fabbricati ml 12; indice di
 piantumazione: 1/50; standards urbanistici da reperire in conformità agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/1968 n.
 1444; modalità attuative formazione di comparti di intervento e successivi piani particolareggiati o
 lottizzazioni convenzionate. Le particelle 2105-2106-2038 sono sottoposte ai seguenti vincoli: - PAI
 Piano di Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del
 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35), avente carattere vincolante e valore di norme di
 salvaguardia. Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione Aree a pericolo A2 (c.2 art. 7 e art. 23
 bis); Aree a pericolo B2 (c.2 art. 7 e art. 25) Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore
 esposto - Art. 8 comma 5 Elementi reali a rischio R3 Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo,
 rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n. 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del
 22/05/2009
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc
 Foglio 29, particella 2106 di 156 mq, terreno costituente parte di strada di accesso
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2106, Qualità FU D ACCERT
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
 Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia,
 le particelle 2105-2106-2038 del Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo hanno la seguente
 destinazione Urbanistica: ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE
 TURISTICA - SOTTOZONA B2 (art. 14 NTA) PRESCRIZIONI: Sottozona B2 poste a monte della strada di
 Terracina. Completamento edilizia turistica, residenze stagionali; indice di fabbricazione territoriale
 0,20 mc/mq; indice fondiario 0,40mc/mq; numero massimo di piani fuori terra 2; altezza massima delle
 costruzioni : ml 7,50; distacchi dal filo strada ml 6,00; distanze tra fabbricati ml 12; indice di
 piantumazione: 1/50; standards urbanistici da reperire in conformità agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/1968 n.
 1444; modalità attuative formazione di comparti di intervento e successivi piani particolareggiati o
 lottizzazioni convenzionate. Le particelle 2105-2106-2038 sono sottoposte ai seguenti vincoli: - PAI
 Piano di Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del
 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35), avente carattere vincolante e valore di norme di
 salvaguardia. Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione Aree a pericolo A2 (c.2 art. 7 e art. 23
 bis); Aree a pericolo B2 (c.2 art. 7 e art. 25) Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore
 esposto - Art. 8 comma 5 Elementi reali a rischio R3 Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo,
 rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n. 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del
 22/05/2009
- Bene N° 5** - Locale terraneo ubicato a San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra
 Locale terraneo e relativa corte pertinenziale di 885 mq, accatastato come fabbricato in costruzione F.
 29 particella 2038 F/3
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2038, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2038,
 Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
 Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente perizia,
 le particelle 2105-2106-2038 del Foglio 29 del Comune di San Felice Circeo hanno la seguente



destinazione Urbanistica: ZONA OMOGENEA B - COMPLETAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE TURISTICA - SOTTOZONA B2 (art. 14 NTA) PRESCRIZIONI: Sottozona B2 poste a monte della strada di Terracina. Completamento edilizia turistica, residenze stagionali; indice di fabbricazione territoriale 0,20 mc/mq; indice fondiario 0,40mc/mq; numero massimo di piani fuori terra 2; altezza massima delle costruzioni : ml 7,50; distacchi dal filo strada ml 6,00; distanze tra fabbricati ml 12; indice di piantumazione: 1/50; standards urbanistici da reperire in conformità agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444; modalità attuative formazione di comparti di intervento e successivi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate. Le particelle 2105-2106-2038 sono sottoposte ai seguenti vincoli: - PAI Piano di Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 (BURL n. 21 del 07/06/2012 - S.O. n. 35), avente carattere vincolante e valore di norme di salvaguardia. Aree sottoposte a tutela per pericolo di inondazione Aree a pericolo A2 (c.2 art. 7 e art. 23 bis); Aree a pericolo B2 (c.2 art. 7 e art. 25) Livelli di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto - Art. 8 comma 5 Elementi reali a rischio R3 Tutto il territorio del Comune di San Felice Circeo, rientra nella zona sismica 3 di cui all'allegato n. 1 della Deliberazione di Giunta Regionale n. 387 del 22/05/2009

Prezzo base d'asta: € 21.200,65



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 294/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.245,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Colle Pagano 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1070, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	305,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato occupato ed arredato, come meglio specificato in altro paragrafo, in buono stato conservativo. Vengono di seguito riportate alcune criticità: nel ripostiglio accanto al cucinino lato Est dell'appartamento sono presenti delle infiltrazioni sull'angolo parete-soffitto che hanno causato distacco parziale dell'intonaco; sulla parete Sud del box garage presenza di infiltrazioni intorno alla finestra posta in alto e sull'angolo delle pareti Sud-Est con parziale distacco dell'intonaco; nel bagno sul lato Est-NordEst sono state rilevate alcune macchie tipiche da umidità proveniente da condensazione interstiziale sul soffitto; macchie di umidità da condensa su parte del soffitto della camera lato Nord in corrispondenza del soffitto confinante superiormente con il balcone dell'appartamento sovrastante; l'impianto elettrico è dotato di magnetotermico funzionante con due sezionatori; caldaia posta all'esterno sul porticato priva di manutenzione annuale e relativo libretto di manutenzione non disponibile; la caldaia è alimentata da serbatoio GPL interrato posizionato all'esterno del fabbricato.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di Via Colle Pagano 2 in Priverno, facente parte di fabbricato con tre piani fuori terra, in zona prettamente residenziale, C2 del PRG, destinata alla nuova espansione edilizia; attraverso il piazzale di uso comune posto a Nord, si accede al portico/loggia dove insistono gli accessi al magazzino/garage sul lato sinistro e all'appartamento composto da Soggiorno, Sala Pranzo, Cucinino, Corridoio, 3 Camere, 2 Bagni e 2 ripostigli; distante circa 450 metri da Via Madonna delle Grazie dove si trovano servizi quali banche, ristoranti etc., 660 metri dal primo supermercato e circa 2 km dal centro storico di Priverno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo effettuato il 12 giugno 2021, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** eseguita e risultava completamente arredato		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.116,00

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Stradone delle Grotte n. 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 207, Sub. 9, Categoria C3	Superficie	270,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha uno stato conservativo discreto, considerato l'attività di un laboratorio dismesso; presenta intonaco distaccato su parte delle pareti del piccolo ufficio/magazzino sul lato Nord (della planimetria catastale) con presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura piana del medesimo; alcuni		



	distacchi di intonaco presenti sulla muratura esterna lato Est (della planimetria catastale) e intonaco con macchie di muffe e condense su parte delle pareti esterne lato Ovest; all'interno la maggiorparte dei locali sono pavimentati in ceramica in discrete condizioni e la cella frigo in battuto di cemento. All'interno della unità immobiliare è presente tutta la parte impiantistica del dismesso laboratorio per produzione di pasta alimentare.
Descrizione:	Laboratorio sito a piano terra di Via stradone delle Grotte n. 1 in Priverno
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.200,65

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Terracina		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 29, Part. 2105, Qualità FU D ACCERT	Superficie	264,00 mq
Stato conservativo:	Lo stradello di cui è parte la particella 2105 risulta asfaltato in sufficiente stato conservativo		
Descrizione:	Foglio 29, particella 2105 di 264 mq, terreno costituente parte di strada di accesso		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 29, Part. 2106, Qualità FU D ACCERT	Superficie	156,00 mq
Stato conservativo:	Lo stradello di cui è parte la particella 2106 risulta asfaltato in sufficiente stato conservativo		
Descrizione:	Foglio 29, particella 2106 di 156 mq, terreno costituente parte di strada di accesso		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 5 - Locale terraneo			
Ubicazione:	San Felice Circeo (LT) - Via Terracina snc, piano Terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Locale terraneo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2038, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2038, Qualità Ente Urbano	Superficie	885,00 mq
Stato conservativo:	Il bene locale terraneo abusivo con corte pertinenziale di 885 mq, risulta interamente recintato a blocchetti di cemento intonacato con due cancelli carrabili e due pedonali, che sono stati oggetto di furto anche durante l'iter della presente esecuzione immobiliare; la recinzione in alcuni punti presenta distacchi di intonaco e lesioni lungo alcuni giunti dei conci. All'interno della corte pertinenziale è presente una struttura abusiva, oggetto di istanza di condono, che si sviluppa su piano terra poggiante su un solettone di cemento armato, per circa 29 mq, coperti al rustico in blocchetti di cemento non intonacati e veranda di circa 7.50 mq per complessivi 36.50 mq, con struttura portante di pilastri e travi e copertura in legno, quest'ultima parzialmente rivestita con coppi; i tre ambienti sono realizzati tramite murature in forati tutti rifiniti al rustico non intonacati, privi di infissi esterni ed interni, quest'ultimi dotati solo di controtelai tipo scrigno; all'interno sono presenti materiali di risulta di cantiere e nella corte pertinenziale incolta vi sono dei bancali di betonelle e sacchi di materiali edilizi abbandonati.		
Descrizione:	Locale terraneo e relativa corte pertinenziale di 885 mq, accatastato come fabbricato in costruzione F. 29 particella 2038 F/3		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA COLLE PAGANO 2, PIANO TERRA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario Rogito Notaio Paolina Gentile
Iscritto a Latina il 24/03/2014
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 670
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Paolina Gentile
Data: 20/03/2014
N° repertorio: 1954
N° raccolta: 1444

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 11/11/2020
Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA STRADONE DELLE GROTTI N. 1, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 11/11/2020
Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 11/11/2020
Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/11/2020

Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa anche in questo paragrafo che la Particella 2106 del Foglio 29 è stata indicata erroneamente nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come Particella 216 del Foglio 29

BENE N° 5 - LOCALE TERRANEO UBICATO A SAN FELICE CIRCEO (LT) - VIA TERRACINA SNC, PIANO TERRA

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/11/2020

Reg. gen. 23610 - Reg. part. 16231

Quota: 1/3

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

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

Formalità a carico della procedura

