

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiarucci Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2021 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26

## INCARICO

---

In data 04/05/2022, il sottoscritto Geom. Chiarucci Massimo, con studio in Via 4 Giornate Di Napoli, 5 - 04012 - Cisterna di Latina (LT), email geom.chiarucci@gmail.com, PEC massimo.chiarucci@geopec.it, Tel. 069 695396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2022 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 regina margherita n° 41-43, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato, meglio descritto nell'Allegato "I - Rilievo dello Stato dei Luoghi" e "F - Documentazione Fotografica", è un appartamento che si sviluppa al piano Terra, Primo e Secondo di un unico fabbricato senza ascensore all'interno del Centro Storico di Priverno in via Regina Margherita nn°41/43, distinto nel N.C.E.U. del Comune al Foglio 83 particella 1207.

Il Fabbricato è raggiungibile provenendo dalla SS n° 156 Strada Monti Lepini fino a raggiungere il centro del Comune di Priverno (All. A1 - immagine 1-2) sino al sito del Palazzo Comunale davanti al quale è possibile parcheggiare, da lì proseguendo a piedi per 50 metri sulla Via Consolare verso sud, si raggiunge via Regina Margherita che si sviluppa con una "scalinata", da percorrere a piedi per circa 90 metri (Foto 1/8). E' possibile anche parcheggiare presso l'immobile nel piccolo parcheggio all'altra estremità della Via Regina Margherita, raggiungibile dalla Via Umberto I, come si evince dalle Immagini 3-4 dell'All. A1 (Foto 9/11).

L'area dove ricade il fabbricato in questione è urbanisticamente individuata come Zona A più specificatamente - "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. (All. A2) e come tale è sottoposta a Vincolo Paesaggistico come individuata nelle Tavole del P.T.P.R. approvato ad aprile 2021 (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) e denominata "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" normata all'art. 29 delle relative N.T.A.

La zona in questione, essendo una zona Centrale, è ovviamente ben servita (Poste, Banche ed Attività Commerciali) e nonostante il fabbricato sia inserito all'interno di un fitto tessuto urbano, tipico di tutti i centri storici di origine medioevale tuttavia al piano primo e secondo è abbastanza soleggiato.

Più specificatamente il Fabbricato affaccia a nord su via Regina Margherita, a sud su un cortile privato (part. 1319), a est ha una facciata cieca che si attesta sul vicolo privato (part. 1319) di accesso alla part. 1208, a ovest è posto per tutto il suo lato in aderenza ad un immobile (part. 1206) di altra proprietà (Foto 48-49-56-57-68-69-77-78-79-12-13-14-15).

Al contrario, il piano terra che era originariamente destinato a cantina ha solo due piccole finestre, la prima a nord che affaccia sulla scala esterna corrispondente al civico 43 (Foto 8-29-47), la seconda a sud che affaccia sul cortile privato interno della part. 1319, in corrispondenza dell'angolo cottura (Foto 24-31).

Il Fabbricato dichiarato ante'67 nei Titoli di proprietà, quasi certamente è stato edificato all'interno del Centro Storico prima del 1942. Vi si può accedere o dal civico n°41 da una porta che si affaccia direttamente sulla via pubblica, oppure dal civico 43, tramite una rampa di scale, che dalla via pubblica, arriva al balcone posto al

piano primo dove si apre la porta finestra della Camera 1 (Foto 6/8) .

L'immobile in oggetto sviluppa una superficie utile totale di mq. 88,89, una S.N.R totale pari a mq. 3,49 ed una superficie lorda totale di mq. 142,57, è composto da:

PIANO TERRA: piccolissimo ingresso di mq 1.92, soggiorno – pranzo di mq 20.31, angolo cottura di mq. 3,95, pianerottolo di accesso al bagno di mq. 1,72, bagno di mq 5.80, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo di mq. 1,32, per un totale di sup. utile mq 35.02 (Foto 18/37), con altezza interna media di ml 2,65.

PIANO PRIMO: due camere comunicanti, la camera 1 di mq. 14,85 (Foto 41-42-43-52-53) e la camera 2 di mq. 10,21, bagno di mq. 3,07 e cabina armadio di mq. 1,75 posti all'interno della camera 2 (Foto 54-55-58-59-60-61), balcone di mq. 3,49 al quale si accede dalla Camera 1, collegato attraverso la scala esterna all'ingresso civico 43 (foto 44-45-46-47), per un totale di sup. utile mq. 31,59, con altezza di ml 2,85.

PIANO SECONDO: due camere comunicanti collegate al piano primo attraverso una seconda scala interna di mq. 2,52 (Foto 41-42-62-63-64), la camera 3 ha una superficie utile di mq. 12,38 (Foto 66-67-70-71), la camera 4 ha una superficie utile di mq. 9,09 (Foto 72-73-74-75-76), per un totale di sup. utile mq. 22,28, con altezza di ml 2.90.

La superficie totale utile è di mq 88,89, la s.n.r. è di mq 3.49, la suo. Lorda è di mq 142.57.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via regina margherita n° 41-43, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

In riferimento alla Completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si rappresenta che la stessa è stata sufficiente per l'individuazione dell'immobile pignorato.

## 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.

Il Debitore ha acquistato il 100% dell'immobile pignorato con Atto del 31/03/1990 rep. 25952 a firma Notaio Falessi Alvaro di Priverno (All. C2).

Successivamente in data 31/10/1992, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contraeva matrimonio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. D1).

In data 20/05/2010 veniva iscritta ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, con rogito a firma Notaio Franceschini Barbara di Roma, Atto di Mutuo rep. 155/81 (All. C5); nell'atto interveniva anche il coniuge dell'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, solamente in qualità di debitore non datore di ipoteca.

In data 18/06/2021 veniva emessa sentenza n°82/2021 per causa civile di I grado n°82/2021, per cessazione degli effetti civili di matrimonio delle parti sopra menzionate, regolamento annotato all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Priverno, con atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio al n. 124 P.II Serie A sono cessati gli effetti civili del matrimonio (All. D2) .

## CONFINI

Per l'appartamento pignorato distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Priverno al Foglio 83 particella 1207, (vedi All. B2) da ricerche effettuate presso il sito dell'Agenzia delle Entrate , Ufficio del Territorio, non risulta essere mai stato depositato l'elaborato planimetrico (All. B3), per cui l'individuazione catastale è solamente quella risultante dalla planimetria catastale deposita nel predetto Ufficio del Territorio (vedi All. B4).

Vengono quindi di seguito descritti i confini catastali con gli Intestati estratti dalle Visure Catastali:

- a nord confina con Via Regina Margherita ;
- a ovest è posto in aderenza con Fabbricato particella 1206 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. B5).
- a est e sud, confina con la particella 1319 (All. B6), quale vialetto di entrata del fabbricato 1208, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. . B7).

salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,89 mq	142,57 mq	1,00	142,57 mq	2,80 m	T-1-2
Balcone scoperto	3,49 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'appartamento si accede dal numero civico 41, che consente l'accesso al piano terra, e dal civico n°43, che consente accesso al piano primo .

L'altezza riportata si riferisce alla media dei tre piani:  
piano terra h 2,65, piano primo h 2,85, piano secondo h 2,90.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/03/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1207 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,50 Rendita € 0,36 Piano T-1-2
Dal 31/03/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1207 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,50 Rendita € 0,36 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 11/10/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1207 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,50 Rendita € 218,72 Piano T-1-2
Dal 11/10/1994 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1207 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,00 Rendita € 238,60 Piano T-1-2
Dal 30/11/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 1207 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,00 Rendita € 201,42 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 1207 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,00 Superficie catastale 127,00 mq Rendita € 201,42 Piano T-1-2

In riferimento alle Variazioni Catastali dell'immobile pignorato distinto al N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio 83 part. 1207 (All. B2) si evidenzia che esse derivano dai seguenti Dati:

- Dal 30/06/1987 al 31/03/1990: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

SI EVIDENZIA CHE mancano due Atti depositati in Catasto:

- Successione registrata a Latina al N. 68 Vol. 250 ed ivi trascritta in data 27.03.1986, reg. gen. 4657, reg. part. 3653 (vedi All. C1) di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge per la quota di 1/3; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia, per la quota totale di 2/3.

- Successione registrata a Latina al N. 70 Vol. 310 (citata nell'Atto di Compravendita del 1990 – All. C2) di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Dal 31/09/1990 al 01/01/1992: Atto del 31/03/1990 Pubblico ufficiale FALESSI Sede PRIVERNO (LT) Repertorio n. 25952 - UR Sede LATINA (LT) Registrazione n. 1838 registrato in data 19/04/1990 - VENDITA Voltura n.3605S.1/1990 in atti dal 02/12/1999.

-Dal 01/01/1992 al 11/10/1994: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

-Dal 11/10/1994 al 13/08/2002: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/10/1994 in atti dal 02/12/1999 (n. 4848.1/1994).

-Dal 13/08/2002 al 30/11/2004: VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario.

-Dal 30/11/2004 al 09/11/2015: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/11/2004 Pratica n. LT0236467 in atti dal 30/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20636.1/2004).

-Dal 09/11/2015 al 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

SI EVIDENZIA CHE:

-In riferimento ai dati della Superficie Catastale:\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

-Sempre in riferimento alla Superficie si rimanda al Capitolo "CONSISTENZA" dove vengono meglio specificate le Superfici Utili e Lorde ed all'Allegato I – Rilievo Stato dei Luoghi.

Il titolare catastale attuale corrisponde a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	1207			A4	3	6,00	127,00 mq	201,42 €	T-1-2	

## **Corrispondenza catastale**

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

La ditta intestataria corrisponde a quella descritta all'Agenzia del Territorio di Latina, Comune di Priverno e l'immobile in questione risulta identificato in catasto al foglio 83, particella 1207, correlato alla ditta proprietaria.

L'indirizzo riportato in Visura, Via Regina Margherita n°41-43, risulta corretto. In riferimento alla Superficie catastale viene specificato in Visura: Totale: 127 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte\*\*: 126 m<sup>2</sup>.

Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). Tuttavia dal rilievo effettuato dallo scrivente CTU (All. I), la Superficie Lorda Totale, escluso il balcone al piano primo risulta di mq. 140.85, maggiore a quella indicata in Visura. In sede di sopralluogo (vedi All. E) si è verificato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (all. B4) depositata in atti in data 11.10.1994.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento nel suo complesso risulta per lo più in uno stato di conservazione discreto (vedi All. F - Documentazione fotografica) considerando che, dalla sua costruzione probabilmente risalente al 1942, ha subito una manutenzione straordinaria/ristrutturazione nel 1994 e una Manutenzione a seguito di D.I.A. presentata in data 10.05.2006 ma il cui Fine Lavori non è presente in atti.

Tuttavia all'interno del piano terra è stata riscontrata umidità di risalita dalle mura portanti (Foto 21-29-35), essendo un fabbricato di remota costruzione, questo fenomeno è molto comune, mentre i piani sovrastanti si presentano in buone condizioni di mantenimento.

L'appartamento quindi, può essere considerato comodamente agibile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si evidenzia che la seguente descrizione dell'immobile si basa sullo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo effettuato (vedi All. F - Documentazione Fotografica) e sul rilievo metrico effettuato per il quale si rimanda all'All. I.

Il FABBRICATO (Foto 6-7-8-12-13-14-15-16-17) presenta una tipologia costruttiva in muratura portante di pietra e tufo, nella Manutenzione Straordinaria effettuata nel 2006 la Facciata del Piano Terra e Primo è stata riportata allo stato originario (vedi Foto dello Stato dei Luoghi allegate alla DIA del 2006 (All. H2\_pag. 10-11-12\_) invece, il piano secondo è rifinito ad intonaco tinteggiato, la copertura è a tetto e, dal momento che all'atto del sopralluogo non si sono rilevate infiltrazioni nella Camere del secondo piano, come si evince anche dalla Documentazione Fotografica (Foto 70-71-72-73-74-75) si presume che il tetto sia in buone condizioni.

Il FABBRICATO, a pianta romboidale, ha solo due facciate con aperture verso l'esterno, la terza che affaccia sul vicolo part. 1319 è cieca mentre, la quarta facciata è posta in aderenza ad un altro grande fabbricato.

Dichiarato ante'67 nell'Atto di compravendita del 1990, quasi sicuramente è stato edificato all'interno del Centro Storico di Priverno prima del 1942, come anche dichiarato dal tecnico che ha redatto la DIA del 2006, come tale quindi si considera "legittimo da un punto di vista urbanistico-edilizio" tuttavia in questa sede non è



possibile verificare se la tipologia costruttiva del fabbricato rispettasse la normativa vigente all'epoca (REGIO DECRETO 16 novembre 1939-XVIII, n. 2229 - Norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato) dal momento che agli atti non risulta alcun Certificato di Collaudo perché non necessario per la presentazione della D.I.A.

I solai interpiano "potrebbero" essere "tipo SAP", costituiti da travetti in laterizio armati con e senza cappa in calcestruzzo, realtà costruttiva degli anni '30-'60 diffusa in Italia, ad eccezione della composizione strutturale tra piano terra e primo che si presenta a "volte a crociera con archi a sesto acuto", presenti anche nel Bagno del piano terra (Foto 24-25-26-27-28-33-34-35).

L'abitazione è rifinita con le stesse caratteristiche per tutti e tre i piani, con pavimento in monocottura, porte interne in legno tamburato, il portoncino di ingresso a piano terra in legno ma in cattive condizioni (Foto 18-19-20), i rivestimenti della cucina sono stati realizzati per un'altezza di circa ml 2.00 sempre in monocottura, mentre per il bagno del piano terra il rivestimento è stato posto fino ad un'altezza di ml 1.20 circa; i muri perimetrali, i tramezzi e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Entrambe le scale interne sono in ferro con gradini in legno (Foto 39-40-41-42-62-63-64), mentre la scala esterna è in muratura con gradini in "cotto" (Foto 46-47).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro-camera, con persiane in alluminio (Foto 43-45-55-65-67-76).

Non è presente l'impianto Citofonico.

E' presente un Camino a legna nel soggiorno a piano terra (Foto 25-30). presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a metano, posta all'esterno sul balcone (Foto 48-50-51), radiatori a parete in alluminio (Foto 27-43-55-74).

L'impianto Elettrico è presente in tutti gli ambienti e probabilmente è a norma della L. 46/90 tuttavia in questa sede non è possibile accertare l'epoca della ristrutturazione dell'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento in quanto l'Autorizzazione ottenuta il 18.09.1990 (All. H1) non riguardava opere sugli impianti, anche se la "Diversa Distribuzione Interna" dichiarata in Catasto nel 1994 potrebbe ricondurre ad una "ristrutturazione anche a livello impiantistico" infatti, nella D.I.A. del 2006 le opere relative agli impianti si riferivano a "revisione dell'impianto idraulico ed elettrico, manutenzione impianto di riscaldamento".

L'impianto idrico - sanitario è alimentato da acquedotto cittadino (Foto 36 - 37).

Tuttavia alcuna "Certificazione di Conformità" degli Impianti ristrutturati è stata fornita al CTU e/o al Custode.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal Debitore come residenza abituale dello stesso.

Dall'analisi del certificato contestuale anagrafico del 06/12/2022 (All.D3),, risultano residenti nello stesso immobile anche i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi di nazionalità Marocchina tuttavia all'atto del sopralluogo era evidente che l'appartamento era abitato solo dal Debitore, anche come da lui dichiarato infatti, le Camere al piano secondo erano prive di mobilio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1984 al 15/05/1989	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	09/06/1984	68	250
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	27/03/1986	3653	4657
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/05/1989 al 31/03/1990	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	15/09/1989	70	310
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/1990 al 31/03/1990	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno	31/03/1990	25952	8840
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari Latina	23/04/1990	7512	5349
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	19/04/1990	1838			

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.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata in quanto prima dell'Atto di Compravendita del 31.03.1990 si evidenziano due Denunce di Successione che peraltro, non sono state depositate in Catasto:

- Successione registrata a Latina al N. 68 Vol. 250 ed ivi trascritta in data 27.03.1986, reg. gen. 4657, reg. part. 3653 (vedi All. C1) di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge per la quota di 1/3; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia, per la quota totale di 2/3.

- Successione registrata a Latina al N. 70 Vol. 310 (citata nell'Atto di Compravendita del 1990 – All. C2) di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La situazione della proprietà risulta attualmente in linea con l'intestazione attuale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a latina il 04/06/2010  
 Reg. gen. 14906 - Reg. part. 3486  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 87.750,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 58.500,00  
 Rogante: Notaio Franceschini Barbara di Roma  
 Data: 20/05/2010  
 N° repertorio: 155  
 N° raccolta: 81  
 Note: Iscrizione vedi allegato C6. Mutuo concesso ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'atto interveniva il coniuge dell'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, solamente in qualità di debitore non datore di ipoteca. si evidenzia inoltre che i coniugi successivamente hanno divorziato (all. D2)

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
 Trascritto a Latina il 14/10/2021

Reg. gen. 25777 - Reg. part. 19505

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Precetto di pignoramento All. C7, nell'atto di precetto del 05/05/2021, l'importo evidenziato è pari un importo totale di €29669,62

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI Il Fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno della Zona A più specificatamente individuata come "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. (All. A2).

Con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 marzo 2009, n. 142 è stato approvato il P.R.G del Comune di Priverno.

Con Delibera di C.C. del 30.11.2018 N. 70 avente per OGGETTO: ADOZIONE E ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO DALLA CONFERENZA UNIFICATA NELLA SEDUTA DEL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE LAZIO CON D.G.R. N. 243 DEL 19/05/2017, è stato adeguato il Regolamento Edilizio esistente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 55 del 05/07/1972 al Regolamento Edilizio Tipo (RET) della Regione Lazio.

Inoltre con Delibera di C.C. del 26.06.2018 N. 35 avente per OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE E PER IL RECUPERO EDILIZIO", ARTT. 3, 4, 5 E 6 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE - ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 3, DELLA L.R. N. 36/1987 PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 7/2017, sono state emanate le disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute negli articoli della L.R. 18/07/2017 n. 7, alla disciplina delle varie tipologie di intervento.

Le disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute nell'Art. 6 "Interventi diretti", alla disciplina delle varie tipologie di intervento sono:

1. Sono esclusi dal campo di applicazione degli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017, gli immobili ubicati nei centri storici come perimetrati dal PRG (art. 4 delle NTA) quali zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/68, e comunque nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, al netto delle fasce di rispetto.

### VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO:

L'area sulla quale ricade il Fabbricato (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata all'interno del Nucleo Storico di Priverno, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" delle N.T.A. del P.T.P.R. Le disposizioni del suddetto articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 comma 1 lettera a) del Codice. La normativa più specifica è quella riferita al punto 3.1 della Tabella B delle N.T.A. Le pratiche edilizie per "manutenzione ordinaria e straordinaria" ovvero per opere edilizie da realizzare esclusivamente all'interno delle singole unità immobiliari così come definite dalla TABELLA A - SEZIONE II EDILIZIA allegata al D.Lgs. 222/2016 non necessitano di autorizzazione paesaggistica. Per le altre tipologie di opere edilizie è necessario verificare quelle che rientrano nella fattispecie di cui all'Allegato A e B del D.P.R. 31/2017.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo aver verificato il Fascicolo edilizio agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Priverno (vedi All. H) (confrontandolo con quello fornito al CTU dal Debitore insieme al Titolo di proprietà) e dopo aver visionato gli Atti e relative Trascrizioni (vedi All. C) al fine di chiarire la LEGITTIMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA del Fabbricato oggetto di pignoramento edificato all'interno del Centro Storico quasi certamente prima del 1942, si relaziona in ordine cronologico quanto segue: 1) Con Atto del 31.03.1990 per Notaio Falessi di Priverno, rep. 25952, Racc. 8840, registrato a Latina il 19.04.1990 al n. 1838, ed ivi trascritto in data 23.04.1990, Reg. gen. 7512, Reg. part. 5349 (All. C2) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

<<...il seguente immobile sito in Comune di Priverno alla Via Regina Margherita civici numeri 41 e 43 e precisamente:

la porzione di fabbricato composta di cantina – sgabuzzino e dispensa al piano terra, due vani al piano primo e due vani al piano secondo, il tutto confinante con: Via Regina Margherita, Vicoletto Comunale, proprietà Eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri>>.

Dall'Atto quindi si evince che la destinazione d'uso "dichiarata" del piano terra era riferita ad una SUPERFICIE NON RESIDENZIALE.

2) In data 14.09.1990 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiede l'Autorizzazione (All. H1) per eseguire lavori di Manutenzione Ordinaria sul fabbricato acquistato, consistenti in:

<<Sistemazione del tetto di copertura mediante rimozione della piccola orditura e dei coppi in pessimo stato e sostituzione degli stessi; posa in opera di tavolato, di guaina d'asfalto, rifacimento grondaia e discendente in lamiera zincata con sezioni a mezzaluna e circolare>>. In data 18.09.1990 il Sindaco concede l'Autorizzazione con adeguate prescrizioni tra le quali si evidenzia: - "che non vi sia aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari".

3) In data 11.10.1994 viene depositata in Catasto la Planimetria catastale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. B4) che rappresenta lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Infatti dalla Visura Catastale Storica (All. B2) risulta: "Dal 11/10/1994 al 13/08/2002: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/10/1994 in atti dal 02/12/1999 (n. 4848.1/1994)".

4) In data 10 maggio 2006 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta la D.I.A. acquisita agli atti del comune con protocollo 10713 DEL 10/052006\_ (All. H2).

In questa sede però, non è possibile stabilire solo da una indagine visiva dalla sede stradale, né dall'interno dell'immobile (il soffitto delle due Camere al piano secondo è una struttura orizzontale), la conformità delle opere realizzate in Copertura , richiamate sia nell'Autorizzazione del 1990 sia nella D.I.A. del 2006 ma soprattutto, non è possibile accertare in quale epoca è stata modificata la destinazione d'uso del piano terra, ed a tale riguardo NULLA viene dichiarato nell'Atto di Compravendita, né nell'Autorizzazione del 1990, né nella D.I.A. presentata nel 2006.

All'atto del sopralluogo in sito è stato possibile solo accertare che la destinazione d'uso al piano terra é conforme a quella rappresentata sulla Planimetria Catastale del 11.10.1994 (All. B4), ovvero cucina e bagno. Pertanto, proprio in conseguenza di quanto appena detto, non potendo in questa sede entrare nel merito di una verifica istruttoria che, compete esclusivamente all'Ufficio Tecnico Comunale, non è possibile accertare l'epoca del cambio di destinazione d'uso rilevato in sito . In questa sede si può solo evidenziare che comunque il "cambio d'uso effettuato al piano terra da superficie non residenziale a superficie utile" avrebbe dovuto, all'epoca della presentazione della D.I.A., essere rilevato in quanto oggetto di iter procedurale diverso e cioè oggetto di Permesso di costruire con propedeutica Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, ma ciò non è stato riscontrato dall'Ufficio Tecnico, in quanto nella pratica edilizia non sono stati presentati gli elaborati grafici.

Allora come ora, in base alla normativa vigente (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.) il

“cambio di destinazione d’uso con opere” (che tra l’altro comportano un aumento della Superficie Utile) all’interno di un immobile che ricade in Zona Vincolata non può essere “Sanato” ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii in quanto non rientra nella fattispecie di cui al comma 4 dell’art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. di seguito riportato:

<< Art. 167 - Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, "procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità" N5 previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il "Ministero" N5 e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti>>.

Per poter quindi rendere nuovamente “legittimo” l’immobile sarebbe necessario procedere al “Ripristino dello Stato dei Luoghi” del Piano Terra riportando il tutto alla sua originaria destinazione di Superficie Non Residenziale annessa alla Residenza, presentando una C.I.L.A. ai sensi dell’art. 6bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ma, come sopra già evidenziato, è opportuno sentire in forma propedeutica l’Ufficio Tecnico Comunale per poter stabilire come procedere nella soluzione della problematica rilevata.

In riferimento alla AGIBILITA' si relaziona quanto appresso: Una volta risolte le “problematiche di legittimità urbanistico - edilizia” sopra evidenziate riguardanti il fabbricato si dovrebbe procedere con una “Segnalazione Certificata di AGIBILITÀ” (S.C.A.) ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. allegando ovviamente tutte le Certificazioni degli Impianti del fabbricato in questione. SI EVIDENZIA CHE per poter presentare senza problematiche la suddetta S.C.A. è necessario produrre tutta la documentazione prevista dal comma 5 dell’art.

24 del suddetto D.P.R. secondo quanto stabilito dal comma 1 ovvero "La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato" e, considerando che, soprattutto a livello "impiantistico" l'immobile in questione "probabilmente" ha un impianto elettrico ed idrico - sanitario (come anche descritto nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") risalente all'epoca del primo intervento su di esso effettuato negli anni'90, realizzato quindi precedentemente all'entrata in vigore del D.M. 37/2008, può essere "sanato" con una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), Il costo per tale Dichiarazione si può considerare pari a circa € 1.000,00. In riferimento poi al "Certificato di Collaudo Statico" di cui alla lettera b) del comma 5 del succitato art. 24 si evidenzia che all'epoca della costruzione del Fabbricato (probabilmente ante 1942) tale documento era già previsto nella Normativa vigente: <<art. 4 del REGIO DECRETO 16 novembre 1939-XVIII, n. 2229 - Norme per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato: Al termine dei lavori il committente, per ottenere la licenza di uso della costruzione, deve presentare alla prefettura il certificato di collaudo delle opere, rilasciato da un ingegnere di riconosciuta competenza, iscritto all'albo>>. Tuttavia tale Certificato di Collaudo non risulta agli atti e quindi per la verifica istruttoria della S.C.A. pertanto sarà necessario produrre il suddetto Certificato redatto da un Tecnico abilitato che potrebbe avere un costo minimo pari ad € 2.000,00. Per la pratica dell'Agibilità compresa di diritti di segreteria e spese tecniche si considera un importo pari a circa € 1.000,00. Concludendo il "probabile" Costo dei lavori e delle procedure per poter definitivamente rendere l'immobile Legittimo da un punto di vista edilizio-urbanistico si può così sintetizzare:

-C.I.L.A. da presentare in Comune - accertandosi presso l'Ufficio Tecnico Comunale - della non necessità di ottenere la preventiva "autorizzazione paesaggistica" trattandosi di immobile ricadente nel Centro Storico, quindi considerando l'intervento di Ripristino assimilabile a quello previsto nell'Allegato del D.P.R. 31 del 2021 - ALLEGATO A (di cui all'art. 2, comma 1) - INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: <<A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi>>, compresi i diritti di segreteria e le spese tecniche € 2.000,00;

-opere relative al Ripristino dello stato dei luoghi compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta € 8.000,00;

-redazione del Certificato di Collaudo statico € 2.000,00;

-Dichiarazioni relative agli Impianti € 1.000,00;

-Aggiornamento catastale con redazione dell'Elaborato Planimetrico e DOCFA € 1.000,00);

-S.C.A. per l'agibilità incluse le spese tecniche € 1.000;

per un costo Totale pari a circa € 13.000,00.

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

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

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

Si è proceduto ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica - APE dell'immobile pignorato. Dall'APE risulta che l'immobile si trova in Classe G (All. K).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via regina margherita n° 41-43, piano T-1-2  
L'immobile pignorato, meglio descritto nell'Allegato "I - Rilievo dello Stato dei Luoghi" e "F - Documentazione Fotografica", è un appartamento che si sviluppa al piano Terra, Primo e Secondo di un unico fabbricato senza ascensore all'interno del Centro Storico di Priverno in via Regina Margherita nn°41/43, distinto nel N.C.E.U. del Comune al Foglio 83 particella 1207. Il Fabbricato è raggiungibile provenendo dalla SS n° 156 Strada Monti Lepini fino a raggiungere il centro del Comune di Priverno (All. A1 - immagine 1-2) sino al sito del Palazzo Comunale davanti al quale è possibile parcheggiare, da lì proseguendo a piedi per 50 metri sulla Via Consolare verso sud, si raggiunge via Regina Margherita che si sviluppa con una "scalinata", da percorrere a piedi per circa 90 metri (Foto 1/8). E' possibile anche parcheggiare presso l'immobile nel piccolo parcheggio all'altra estremità della Via Regina Margherita, raggiungibile dalla Via Umberto I, come si evince dalle Immagini 3-4 dell'All. A1 (Foto 9/11). L'area dove ricade il fabbricato in questione è urbanisticamente individuata come Zona A più specificatamente - "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. (All. A2) e come tale è sottoposta a Vincolo Paesaggistico come individuata nelle Tavole del P.T.P.R. approvato ad aprile 2021 (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) e denominata "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" normata all'art. 29 delle relative N.T.A. La zona in questione, essendo una zona Centrale, è ovviamente ben servita (Poste, Banche ed Attività Commerciali) e nonostante il fabbricato sia inserito all'interno di un fitto tessuto urbano, tipico di tutti i centri storici di origine medioevale tuttavia al piano primo e secondo è abbastanza soleggiato. Più specificatamente il Fabbricato affaccia a nord su via Regina Margherita, a sud su un cortile privato (part. 1319), a est ha una facciata cieca che si attesta sul vicolo privato (part. 1319) di accesso alla part. 1208, a ovest è posto per tutto il suo lato in aderenza ad un immobile (part. 1206) di altra proprietà (Foto 48-49-56-57-68-69-77-78-79-12-13-14-15). Al contrario, il piano terra che era originariamente destinato a cantina ha solo due piccole finestre, la prima a nord che affaccia sulla scala esterna corrispondente al civico 43 (Foto 8-29-47), la seconda a sud che affaccia sul cortile privato interno della part. 1319, in corrispondenza dell'angolo cottura (Foto 24-31). Il Fabbricato dichiarato ante'67 nei Titoli di proprietà, quasi certamente è stato edificato all'interno del Centro Storico prima del 1942. Vi si può accedere o dal civico n°41 da una porta che si affaccia direttamente sulla via pubblica, oppure dal civico 43, tramite una



rampa di scale, che dalla via pubblica, arriva al balcone posto al piano primo dove si apre la porta finestra della Camera 1 (Foto 6/8) . L'immobile in oggetto sviluppa una superficie utile totale di mq. 88,89, una S.N.R totale pari a mq. 3,49 ed una superficie lorda totale di mq. 142,57, è composto da: PIANO TERRA: piccolissimo ingresso di mq 1.92, soggiorno - pranzo di mq 20.31, angolo cottura di mq. 3,95, pianerottolo di accesso al bagno di mq. 1,72, bagno di mq 5.80, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo di mq. 1,32, per un totale di sup. utile mq 35.02 (Foto 18/37), con altezza interna media di ml 2,65. PIANO PRIMO: due camere comunicanti, la camera 1 di mq. 14,85 (Foto 41-42-43-52-53) e la camera 2 di mq. 10,21, bagno di mq. 3,07 e cabina armadio di mq. 1,75 posti all'interno della camera 2 (Foto 54-55-58-59-60-61), balcone di mq. 3,49 al quale si accede dalla Camera 1, collegato attraverso la scala esterna all'ingresso civico 43 (foto 44-45-46-47), per un totale di sup. utile mq. 31,59, con altezza di ml 2,85. PIANO SECONDO: due camere comunicanti collegate al piano primo attraverso una seconda scala interna di mq. 2,52 (Foto 41-42-62-63-64), la camera 3 ha una superficie utile di mq. 12,38 (Foto 66-67-70-71), la camera 4 ha una superficie utile di mq. 9,09 (Foto 72-73-74-75-76), per un totale di sup. utile mq. 22,28, con altezza di ml 2.90. La superficie totale utile è di mq 88,89, la s.n.r. è di mq 3.49, la suo. Lorda è di mq 142.57.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1207, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 67.189,11

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: "La formulazione del giudizio di stima" e a quanto si è verificato attraverso la consultazione del sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) verificando l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni.

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nella zona. Inoltre si è consultato anche il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso al sottoscritto dopo aver rappresentato e descritto l'immobile, di motivare il valore da attribuire al bene, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi.

Nella fattispecie pertanto, sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie ed è per questo motivo che si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile pari a mq. 143.45. In riferimento ai Valori di Mercato di immobili con le stesse caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto, in buono stato, le agenzie immobiliari che trattano immobili simili concordano su un valore a metro quadrato commerciale per la Vendita pari a circa € 800,00/mq., per l'affitto annuale da circa € 250 ad € 300/mq.

Il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Priverno per la zona all'interno della quale si trova l'immobile oggetto di stima riporta i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: PRIVERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA REGINA CAMILLA-VIALE METABO-VIA PORTA NAPOLETANA-ST.DIETRO LE MURA-VIA PORTA ROMANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): Min 740; Max 1.100 Superficie (L/N): L

Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,8; Max 4,1 Superficie (L/N): N

Si assume come parametro di riferimento circa € 860,00/mq., corrispondente alla media tra il valore commerciale identificato dalle Agenzie immobiliari di Priverno (€ 800,00) ed il valore medio identificato dall'O.M.I. (€ 920,00). Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'appartamento pari a mq. 143.45. Sono stati inoltre considerati i coefficienti di deprezzamento risultanti dall'analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);

c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);

d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti ecc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

In riferimento quindi all'immobile pignorato, rimandando a quanto già descritto nei capitoli dedicati, si evidenzia quanto segue:

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:** La zona dove ricade l'immobile, essendo una zona Centrale, è ovviamente ben servita (Municipio, Poste, Banche ed Attività Commerciali) ma lo stesso affaccia su una via pedonale che si sviluppa con una "scalinata" che parte dalla Via Consolare strada comunale carrabile solo a senso unico. E' possibile parcheggiare presso il Municipio e presso l'immobile nel piccolo parcheggio all'altra estremità della Via Regina Margherita, raggiungibile dalla Via Umberto I (Foto 1/11).

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:** L'appartamento si sviluppa al piano Terra, Primo e Secondo di un unico fabbricato senza ascensore, inserito all'interno di un fitto tessuto urbano, tipico di tutti i centri storici di origine medioevale, tuttavia al piano primo e secondo è abbastanza soleggiato nonostante solo le facciate a nord e sud siano finestrate, al contrario del piano terra che essendo originariamente destinato a cantina ha solo due piccole finestre, la prima a nord che affaccia sulla scala esterna corrispondente al civico 43 (Foto 8-29-47), la seconda a sud che affaccia sul cortile privato interno della part. 1319, in corrispondenza dell'angolo cottura (Foto 24-31).

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5% fermo restando quanto è stato descritto nel Capitolo "Regolarità Edilizia" che influisce invece sulle Caratteristiche Produttive.

**CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE:** In sede di sopralluogo (come relazionato nel Capitolo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti") e come si evince anche dall'All. F - Documentazione Fotografica, l'appartamento pignorato è risultato in discreto stato di conservazione ed abitabile, considerando che quasi certamente il fabbricato è stato edificato prima del 1942 e la sua tipologia costruttiva è in muratura portante di pietra e tufo, lo stesso è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 1994 dopo l'acquisto del 1990 e di opere di manutenzione straordinaria effettuate nel 2006. Per le sue "Caratteristiche Tecnologiche" l'immobile pignorato può quindi essere individuato sia come "Abitazione Civile" (classificazione dell'O.M.I.) sia individuato nella "Categoria A/4 Catastale" (Abitazioni di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi quantunque indispensabili). Infatti, in questa sede non è possibile accertare l'epoca della ristrutturazione dell'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento in quanto l'Autorizzazione ottenuta il 18.09.1990 (All. H1) non riguardava opere sugli impianti e nella D.I.A. del 2006 le opere relative agli impianti si riferivano a "REVISIONE dell'impianto idraulico ed elettrico, manutenzione impianto di riscaldamento".

Pertanto, in riferimento alla "vetustà" della costruzione, si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

**CARATTERISTICHE PRODUTTIVE:** Le caratteristiche di produttività sono connesse al complesso di condizioni di natura economico-giuridica in cui l'immobile si trova o che possono configurarsi entro un tempo relativamente breve. Tra queste possiamo citare:

1. la situazione locativa dell'unità immobiliare e, nel caso in cui l'immobile sia affittato, il tempo necessario per entrare in possesso del bene;
2. la presenza di ipoteche, servitù od altri oneri e pesi di qualunque genere;
3. lo stato giuridico del venditore e l'assenza di problemi legali dovute a successioni, fallimenti ecc.;
4. la possibilità di dilazioni nei pagamenti o di attivare un mutuo bancario: quest'ultima possibilità può essere negata qualora siano presenti abusi edilizi.

Relativamente al punto 1: Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dal Debitore.

Relativamente al punto 2: Per l'immobile pignorato oltre alle Formalità dell'Ipoteca Volontaria del 2010 e del Pignoramento del 2021 non risultano altre Formalità Pregiudizievoli.

Relativamente al punto 3: dall'Ispezione ipotecaria a nome del Debitore e dell'immobile (All. C6) non risultano altre formalità oltre quelle segnalate nella presente Esecuzione Immobiliare.

Relativamente al punto 4: Come descritto nella Sezione "Regolarità Edilizia", per l'immobile pignorato potrà essere ottenuta in via definitiva la regolarizzazione edilizia derivante dalla pratica C.I.L.A. per il "Ripristino dello Stato dei Luoghi" relativo al Piano Terra e l'aggiornamento catastale. Come relazionato nel Capitolo "Regolarità Edilizia" la somma necessaria totale si aggira intorno ad € 13.000,00.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10% in relazione a quanto segnalato relativamente al punto 4).

**STIMA:** Si assume come già detto il parametro di riferimento pari al valore di € 860,00/mq.

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 860,00/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale si ottiene: mq. 143,45 x € 860,00/mq. = € 123.367,00. Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato finale risulta essere: € 123.367,00 - (10 + 5 + 10 + 10 = totale 35%) = Totale € 80.188,55. Detraendo inoltre € 13.000,00, probabile somma relativa a tutte le opere e le procedure catastali ed edilizie da intraprendere per rendere l'immobile completamente legittimo ed in possesso della certificazione di Agibilità si ottiene un Valore Finale di € 80.188,55 - € 13.000,00 = € 67.188,55. Dividendo tale importo per la superficie convenzionale totale pari a mq. 143,45 si ha un Valore unitario pari a € 468,38. Pertanto il VALORE FINALE dell'immobile risulta essere: mq. 143,45 x € 468,38 = € 67.189,11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - via regina margherita n° 41-43, piano T-1-2	143,45 mq	46.838,00 €/mq	€ 67.189,11	100,00%	€ 67.189,11
				Valore di stima:	€ 67.189,11

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.

Cisterna di Latina, li 02/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Chiarucci Massimo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - All. A - Localizz.-Urbanistica-PTPR:
  - All. A1 - Localizzazione
  - All. A2 - P.R.G. - N.T.A.
  - All. A3 - P.T.P.R.
  
- ✓ N° 2 - All. B - Documentazione Catastale:
  - All. B1 - All. B1 - estratto di mappa
  - All. B2 - Storica Fgl.83 Part. 1207
  - All. B3 - EsitoNegativoElabor.Planim.
  - All. B4 - Planimetria Catastale
  - All. B5 - Visura-Intestati Fgl.83Part.1206
  - All. B6 - Storica Fgl.83 Part. 1319
  - All. B7 - Intestati part. 1208
  
- ✓ N° 3 - All. C - Atti-Formal.-Iscr.-Trascr:
  - All. C1 - Trascr.Success.Preced.Propr.
  - All. C2 - Atto del 31.03.1990
  - All. C3 - Trascr.Atto 1990
  - All. C4 - Formalità Debitore
  - All. C5 - Mutuo 20.05.2010
  - All. C6 - Iscrizione Ipoteca .2010

- All. C7 – Precetto
- All. C8 – Pignoramento
- All. C9 - Trascr. Pignoramento
  
- ✓ N° 4 - All. D - Estr.Matrim.-Divorzio-Resid.StatoFam:
  - All. D1 – EstrattoMatrimonio
  - All. D2 - Sentenza Divorzio
  - All. D3 - Cert.Residenza-StatoFamiglia
  
- ✓ N° 5 - All. E - Convocazione-Verbale Sopralluogo:
  - All. E1 - Convocazione Sopralluogo
  - All. E2 – Verbale Sopralluogo
  
- ✓ N° 6 - All. F - Documentazione Fotografica
  
- ✓ N° 7 - All. G - Rich.AccessoAttiComune
  
- ✓ N° 8 - All. H - Pratiche edilizie:
  - All. H1 - Autorizzazione 18.09.1990
  - All. H2 - D.I.A. 10.05.2006
  
- ✓ N° 9 - All. I - Rilievo Stato dei Luoghi
- ✓
- ✓ N° 10 - All. J - Documenti per Pubblicazione
  - All. J1 - PLANIMETRIA
  - All. J2 – N. 15 Foto jpg per Pubblicazione
  - All. J3 - Tabella Descrittiva Foto
  
- ✓ N° 11 - All. K - APE:
  - All. K1 – APE
  - All. K2 - APE P7m

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via regina margherita n° 41-43, piano T-1-2  
L'immobile pignorato, meglio descritto nell'Allegato "I - Rilievo dello Stato dei Luoghi" e "F - Documentazione Fotografica", è un appartamento che si sviluppa al piano Terra, Primo e Secondo di un unico fabbricato senza ascensore all'interno del Centro Storico di Priverno in via Regina Margherita nn°41/43, distinto nel N.C.E.U. del Comune al Foglio 83 particella 1207. Il Fabbricato è raggiungibile provenendo dalla SS n° 156 Strada Monti Lepini fino a raggiungere il centro del Comune di Priverno (All. A1 - immagine 1-2) sino al sito del Palazzo Comunale davanti al quale è possibile parcheggiare, da lì proseguendo a piedi per 50 metri sulla Via Consolare verso sud, si raggiunge via Regina Margherita che si sviluppa con una "scalinata", da percorrere a piedi per circa 90 metri (Foto 1/8). E' possibile anche parcheggiare presso l'immobile nel piccolo parcheggio all'altra estremità della Via Regina Margherita, raggiungibile dalla Via Umberto I, come si evince dalle Immagini 3-4 dell'All. A1 (Foto 9/11). L'area dove ricade il fabbricato in questione è urbanisticamente individuata come Zona A più specificatamente - "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. (All. A2) e come tale è sottoposta a Vincolo Paesaggistico come individuata nelle Tavole del P.T.P.R. approvato ad aprile 2021 (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) e denominata "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" normata all'art. 29 delle relative N.T.A. La zona in questione, essendo una zona Centrale, è ovviamente ben servita (Poste, Banche ed Attività Commerciali) e nonostante il fabbricato sia inserito all'interno di un fitto tessuto urbano, tipico di tutti i centri storici di origine medioevale tuttavia al piano primo e secondo è abbastanza soleggiato. Più specificatamente il Fabbricato affaccia a nord su via Regina Margherita, a sud su un cortile privato (part. 1319), a est ha una facciata cieca che si attesta sul vicolo privato (part. 1319) di accesso alla part. 1208, a ovest è posto per tutto il suo lato in aderenza ad un immobile (part. 1206) di altra proprietà (Foto 48-49-56-57-68-69-77-78-79-12-13-14-15). Al contrario, il piano terra che era originariamente destinato a cantina ha solo due piccole finestre, la prima a nord che affaccia sulla scala esterna corrispondente al civico 43 (Foto 8-29-47), la seconda a sud che affaccia sul cortile privato interno della part. 1319, in corrispondenza dell'angolo cottura (Foto 24-31). Il Fabbricato dichiarato ante'67 nei Titoli di proprietà, quasi certamente è stato edificato all'interno del Centro Storico prima del 1942. Vi si può accedere o dal civico n°41 da una porta che si affaccia direttamente sulla via pubblica, oppure dal civico 43, tramite una rampa di scale, che dalla via pubblica, arriva al balcone posto al piano primo dove si apre la porta finestra della Camera 1 (Foto 6/8). L'immobile in oggetto sviluppa una superficie utile totale di mq. 88,89, una S.N.R. totale pari a mq. 3,49 ed una superficie lorda totale di mq. 142,57, è composto da:  
PIANO TERRA: piccolissimo ingresso di mq 1,92, soggiorno - pranzo di mq 20,31, angolo cottura di mq. 3,95, pianerottolo di accesso al bagno di mq. 1,72, bagno di mq 5,80, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo di mq. 1,32, per un totale di sup. utile mq 35,02 (Foto 18/37), con altezza interna media di ml 2,65. PIANO PRIMO: due camere comunicanti, la camera 1 di mq. 14,85 (Foto 41-42-43-52-53) e la camera 2 di mq. 10,21, bagno di mq. 3,07 e cabina armadio di mq. 1,75 posti all'interno della camera 2 (Foto 54-55-58-59-60-61), balcone di mq. 3,49 al quale si accede dalla Camera 1, collegato attraverso la scala esterna all'ingresso civico 43 (foto 44-45-46-47), per un totale di sup. utile mq. 31,59, con altezza di ml 2,85. PIANO SECONDO: due camere comunicanti collegate al piano primo attraverso una seconda scala interna di mq. 2,52 (Foto 41-42-62-63-64), la camera 3 ha una superficie utile di mq. 12,38 (Foto 66-67-70-71), la camera 4 ha una superficie utile di mq. 9,09 (Foto 72-73-74-75-76), per un totale di sup. utile mq. 22,28, con altezza di ml 2,90. La superficie totale utile è di mq 88,89, la s.n.r. è di mq 3,49, la suo. Lorda è di mq 142,57. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1207, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: **NORMATIVA URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI** Il Fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno della Zona A più specificatamente individuata come "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. (All. A2). Con **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE** 13 marzo 2009, n. 142 è stato approvato il P.R.G del Comune di Priverno. Con Delibera di C.C. del 30.11.2018 N. 70 avente per **OGGETTO: ADOZIONE E ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE ALLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO DALLA CONFERENZA UNIFICATA NELLA SEDUTA DEL 20/10/2016 E RECEPITO DALLA REGIONE LAZIO CON D.G.R. N. 243 DEL 19/05/2017**, è stato adeguato il Regolamento Edilizio esistente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 55 del 05/07/1972 al Regolamento Edilizio Tipo (RET) della Regione Lazio. Inoltre con Delibera di C.C. del 26.06.2018 N. 35 avente per **OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE E PER IL RECUPERO EDILIZIO", ARTT. 3, 4, 5 E 6 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE - ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 3, DELLA L.R. N. 36/1987 PER L'APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 7/2017**, sono state emanate le disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute negli articoli della L.R. 18/07/2017 n. 7, alla disciplina delle varie tipologie di intervento. Le disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute nell'Art. 6 "Interventi diretti", alla disciplina delle varie tipologie di intervento sono: 1. Sono esclusi dal campo di applicazione degli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017, gli immobili ubicati nei centri storici come perimetrati dal PRG (art. 4 delle NTA) quali zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/68, e comunque nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, al netto delle fasce di rispetto. **VINCOLO PAESAGGISTICO REGIONE LAZIO:** L'area sulla quale ricade il Fabbricato (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) è sottoposta a Vincolo Paesaggistico in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 è individuata all'interno del Nucleo Storico di Priverno, individuata quindi come "Paesaggio degli Insediamenti urbani" di cui all'art. 30 "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" delle N.T.A. del P.T.P.R. Le disposizioni del suddetto articolo si applicano agli insediamenti urbani storici ricadenti fra i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 comma 1 lettera a) del Codice. La normativa più specifica è quella riferita al punto 3.1 della Tabella B delle N.T.A. Le pratiche edilizie per "manutenzione ordinaria e straordinaria" ovvero per opere edilizie da realizzare esclusivamente all'interno delle singole unità immobiliari così come definite dalla **TABELLA A - SEZIONE II EDILIZIA** allegata al D.Lgs. 222/2016 non necessitano di autorizzazione paesaggistica. Per le altre tipologie di opere edilizie è necessario verificare quelle che rientrano nella fattispecie di cui all'Allegato A e B del D.P.R. 31/2017.

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - via regina margherita n° 41-43, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1207, Categoria A4	<b>Superficie</b>	143,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel suo complesso risulta per lo più in uno stato di conservazione discreto (vedi All. F - Documentazione fotografica) considerando che, dalla sua costruzione probabilmente risalente al 1942, ha subito una manutenzione straordinaria/ristrutturazione nel 1994 e una Manutenzione a seguito di D.I.A. presentata in data 10.05.2006 ma il cui Fine Lavori non è presente in atti. Tuttavia all'interno del piano terra è stata riscontrata umidità di risalita dalle mura portanti (Foto 21-29-35), essendo un fabbricato di remota costruzione, questo fenomeno è molto comune, mentre i piani sovrastanti si presentano in buone condizioni di mantenimento. L'appartamento quindi, può essere considerato comodamente agibile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile pignorato, meglio descritto nell'Allegato "I - Rilievo dello Stato dei Luoghi" e "F - Documentazione Fotografica", è un appartamento che si sviluppa al piano Terra, Primo e Secondo di un unico fabbricato senza ascensore all'interno del Centro Storico di Priverno in via Regina Margherita nn°41/43, distinto nel N.C.E.U. del Comune al Foglio 83 particella 1207. Il Fabbricato è raggiungibile provenendo dalla SS n° 156 Strada Monti Lepini fino a raggiungere il centro del Comune di Priverno (All. A1 - immagine 1-2) sino al sito del Palazzo Comunale davanti al quale è possibile parcheggiare, da lì proseguendo a piedi per 50 metri sulla Via Consolare verso sud, si raggiunge via Regina Margherita che si sviluppa con una "scalinata", da percorrere a piedi per circa 90 metri (Foto 1/8). E' possibile anche parcheggiare presso l'immobile nel piccolo parcheggio all'altra estremità della Via Regina Margherita, raggiungibile dalla Via Umberto I, come si evince dalle Immagini 3-4 dell'All. A1 (Foto 9/11). L'area dove ricade il fabbricato in questione è urbanisticamente individuata come Zona A più specificatamente - "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. (All. A2) e come tale è sottoposta a Vincolo Paesaggistico come individuata nelle Tavole del P.T.P.R. approvato ad aprile 2021 (evidenziata con la freccia gialla nell'All. A3) e denominata "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" normata all'art. 29 delle relative N.T.A. La zona in questione, essendo una zona Centrale, è ovviamente ben servita (Poste, Banche ed Attività Commerciali) e nonostante il fabbricato sia inserito all'interno di un fitto tessuto urbano, tipico di tutti i centri storici di origine medioevale tuttavia al piano primo e secondo è abbastanza soleggiato. Più specificatamente il Fabbricato affaccia a nord su via Regina Margherita, a sud su un cortile privato (part. 1319), a est ha una facciata cieca che si attesta sul vicolo privato (part. 1319) di accesso alla part. 1208, a ovest è posto per tutto il suo lato in aderenza ad un immobile (part. 1206) di altra proprietà (Foto 48-49-56-57-68-69-77-78-79-12-13-14-15). Al contrario, il piano terra che era originariamente destinato a cantina ha solo due piccole finestre, la prima a nord che affaccia sulla scala esterna corrispondente al civico 43 (Foto 8-29-47), la seconda a sud che affaccia sul cortile privato interno della part. 1319, in corrispondenza dell'angolo cottura (Foto 24-31). Il Fabbricato dichiarato ante'67 nei Titoli di proprietà, quasi certamente è stato edificato all'interno del Centro Storico prima del 1942. Vi si può accedere o dal civico n°41 da una porta che si affaccia direttamente sulla via pubblica, oppure dal civico 43, tramite una rampa di scale, che dalla via pubblica, arriva al balcone posto al piano primo dove si apre la porta finestra della Camera 1 (Foto 6/8). L'immobile in oggetto sviluppa una superficie utile totale di mq. 88,89, una S.N.R. totale pari a mq. 3,49 ed una superficie lorda totale di mq. 142,57, è composto da: PIANO TERRA: piccolissimo ingresso di mq 1.92, soggiorno - pranzo di mq 20.31, angolo cottura di mq. 3,95, pianerottolo di accesso al bagno di mq. 1,72, bagno di mq 5.80, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo di mq. 1,32, per un totale di sup. utile mq 35.02 (Foto 18/37), con altezza interna media di ml 2,65. PIANO PRIMO: due camere comunicanti, la camera 1 di mq. 14,85 (Foto 41-42-43-52-53) e la camera 2 di mq. 10,21, bagno di mq. 3,07 e cabina armadio di mq. 1,75 posti all'interno della camera 2 (Foto 54-55-58-59-60-61), balcone di mq. 3,49 al quale si accede dalla Camera 1, collegato attraverso la scala esterna all'ingresso civico 43 (foto 44-45-46-47), per un totale di sup. utile mq. 31,59, con altezza di ml 2,85. PIANO SECONDO: due camere comunicanti collegate al piano primo attraverso una seconda scala interna di mq. 2,52 (Foto 41-42-62-63-64), la camera 3 ha una superficie utile di mq. 12,38 (Foto 66-67-70-71), la camera 4 ha una superficie utile di mq. 9,09 (Foto 72-73-74-75-76), per un totale di sup. utile mq. 22,28, con altezza di ml 2.90. La superficie totale utile è di mq 88,89, la s.n.r. è di mq 3.49, la suo. Lorda è di mq 142.57.</p>		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a latina il 04/06/2010  
Reg. gen. 14906 - Reg. part. 3486  
Quota: 1/1  
Importo: € 87.750,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 58.500,00  
Rogante: Notaio Franceschini Barbara di Roma  
Data: 20/05/2010  
N° repertorio: 155  
N° raccolta: 81  
Note: Iscrizione vedi allegato C6. Mutuo concesso ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'atto interveniva il coniuge dell'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, solamente in qualità di debitore non datore di ipoteca. si evidenzia inoltre che i coniugi successivamente hanno divorziato (all. D2)

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Latina il 14/10/2021  
Reg. gen. 25777 - Reg. part. 19505  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Precetto di pignoramento All. C7, nell'atto di precetto del 05/05/2021, l'importo evidenziato è pari un importo totale di €29669,62