

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Defend Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	11
Patti .....	11
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2 .....	22
Descrizione .....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni.....	28
Patti .....	28
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30



Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Lotto 3</b> .....	<b>40</b>
Descrizione .....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità .....	42
Confini .....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali .....	45
Precisazioni.....	46
Patti .....	46
Stato conservativo .....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici .....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	48
Provenienze Ventennali .....	48
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	50
Regolarità edilizia .....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	54
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>55</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>55</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>58</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>62</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	65
Riepilogo bando d'asta.....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2021 del R.G.E. ....	72
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 164.820,87</b> .....	<b>72</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 120.543,15</b> .....	<b>73</b>



<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.295,50</b> .....	74
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	76
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada.....	76
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada .....	77
<b>Bene N° 3</b> - Compendio pignorato ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada.....	79



## INCARICO

---

In data 22/07/2022, il sottoscritto Ing. Defend Gianfranco, con studio in Via Polusca, 66 - 04100 - Latina (LT), email gianfranco.defend@virgilio.it, PEC gianfranco.defend@ingpec.eu, Tel. 339 1814158, Fax 0773 668892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 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 Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada (Coord. Geografiche: Lat.: 41°28'24"; Long.: 13°10'50")
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada (Coord. Geografiche: Lat.: 41°28'24"; Long.: 13°10'50")
- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada (Coord. Geografiche: Lat.: 41°45'46"; Long.: 13°16'42")



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada

## DESCRIZIONE

---

L'immobile inserito nel lotto 1 è sostanzialmente un appartamento al piano terra con magazzino e cantina al piano sotto strada, realizzato su un edificio tipo villa, la cui consistenza è di due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e mansarda, con i magazzini e le cantine al piano primo sotto strada.

L'edificio di più ampia consistenza che include gli immobili pignorati è stato realizzato su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). Poi, per effetto di frazionamenti e tipi mappali, la originaria particella 24 al Foglio 34 C.T. del Comune di Priverno, è stata censita al N.C.E.U. al foglio 34, mappale 120, suddiviso in più subalterni, per due edifici destinati a civile abitazione. I beni pignorati e descritti nel lotto 1 sono censiti ora al N.C.E.U. al foglio 34, particella 120, sub 9 e sub 11 e insistono sulla corte censita con il sub 16 (b.c.n.c.), corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14, recintata per circa mq 3.600,00. L'edificio è accessibile dal cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), da Via Boschetto n. 223, oltre l'accesso pedonale dotato di impianto citofonico; un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata, lato retro prospetto.

L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso programmato non è avvenuto in data 02/09/2022, per difficoltà nel trasmettere la convocazione di sopralluogo all'esecutata, non reperibile all'indirizzo di Via Boschetto n. 223. Successivamente, la Custode Giudiziaria ha favorito l'accesso cognitivo e descrittivo in data 22/09/2022, alla presenza dell'esecutata e dall'Avv.ssa nominata difensore di fiducia.

Il sopralluogo metrico è avvenuto in data 13 ottobre c.a., favorito dalla Custode Giudiziaria, nonché dalla presenza dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presente per le misurazioni e chiarimenti relativi al piano sotto strada, poiché parzialmente tramezzato e sostanzialmente incompleto dal catastale; per l'appartamento al piano terra la Custode, avendo la materiale disponibilità e le chiavi dell'appartamento già reso libero da persone e cose, ha direttamente autorizzato i rilievi.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile e il regime patrimoniale sono derivati dall'Atto Pubblico di DONAZIONE del 15 marzo 1995, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio n. 42979, Raccolta n. 13239, Reg. Part. 3757, Reg. Gen. n. 5433.

## CONFINI

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato di più ampia consistenza, che include la porzione pignorata, confina con la Via Boschetto per tutto il lato frontale, con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sul lato Nord-Est, con la strada vicinale nel retro prospetto. L'appartamento pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub. 11, piano terra, confina con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scala di accesso all'appartamento soprastante e corte condominiale, salvi altri. Sono annessi all'appartamento il locale cantina e il locale magazzino, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub. 9, piano sotto strada, confinanti con: porzioni di fabbricato censiti catastalmente in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e cortile condominiale per due lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,09 mq	103,72 mq	1,00	103,72 mq	2,73 m	Terra
porticato coperto	28,09 mq	28,30 mq	0,30	8,49 mq	2,50 m	Terra
Terrazza	33,12 mq	38,70 mq	0,25	9,68 mq	0,00 m	Terra
Cortile comune	3500,00 mq	4000,00 mq	0,01	40,00 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	35,86 mq	38,54 mq	0,20	7,71 mq	2,93 m	Primo sotto strada
Magazzino - disimpegno	11,28 mq	11,98 mq	0,20	2,40 mq	2,93 m	Primo sotto strada
Cantina	16,51 mq	18,91 mq	0,15	2,84 mq	2,83 m	Primo sotto strada
Locali interni cantina	7,66 mq	10,55 mq	0,15	1,58 mq	2,83 m	Primo sotto strada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>176,42 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bagno ha altezza variabile, da hmax mt. 2,71 ed è fruibile fino all'altezza di mt. 1,30.

Il porticato è pavimentato ed è coperto con orditura di legno, (hmax = 2,76 - h min = 2,20).

La terrazza è pavimentata ed è a quota inferiore dal piano terra frontale, è accessibile da una scala metallica e da 5-6 gradini circa dal piano della camera confinante.

Il cortile condominiale non è suddiviso e la parte destinata a parcheggio, più la zona ingresso, è ben lastricata di betonelle.

Le zone a verde sono delimitate da cordoli di c.a. e hanno ricorsi di mattoni pieni soprastanti.

I cancelli sono metallici e quello su Via Boschetto manovrato elettricamente dal citofono dell'appartamento.

La corte comune è utilizzata in parte anche per i contenitori cisterna del gas per il riscaldamento.

Il subalterno 9 include il locale magazzino, incompleto nella tramezzatura, è sanato con C.E. in sanatoria per soli mq. 41,54 totali; per riportarlo conforme al catastale, deve essere tramezzato e reso comunicante con l'esterno e verso le cantine in modo autonomo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1995 al 15/03/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 73 mq. Rendita € 180,97 Piano S Graffato si
Dal 28/02/1995 al 15/03/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 225,95 Piano T Graffato si
Dal 15/03/1995 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 159,07 Piano T Graffato si
Dal 15/03/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 73 mq. Superficie catastale Totale: 85 mq Rendita € 120,64 Piano S Graffato si
Dal 13/08/2002 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 11 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 115 mq totale; escluse aree scoperte 103 mq Rendita € 159,07 Piano T Graffato si
Dal 09/11/2015 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 73 mq. Superficie catastale Totale: 85 mq Rendita € 120,64 Piano S Graffato si

I titolari catastali corrispondono 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	
	34	120	11		A2	3	3,5 vani	115 mq totale; escluse aree scoperte 103 mq	159,07 €	T	si	
	34	120	9		C2	3	73 mq.	Totale: 85 mq	120,64 €	S	si	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il magazzino e il locale accessorio, Foglio 34 - mappale 120 sub 9, sono risultati sostanzialmente difformi dal catastale, il sub 9 catastale differisce anche dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, pratica n. 378, Concessione n. 378/5/94 del 25/01/2002, rilasciata per difformità alla C.E. n. 6826 del 4 dicembre 1987. Le difformità sono riassunte nella presenza di un magazzino privo di tramezzatura su un lato, quindi in comune con il confinante, accessibile da un varco esterno con avvolgibile metallico, posizionato maggiormente sulla porzione non di proprietà. Nella planimetria del catasto il disimpegno è di accesso dal magazzino alla cantina; sul posto - pur rappresentato esistente - è esteso anche a porzione di superficie del magazzino stesso, risulta poi con il vano porta traslato sulla proprietà e privo della porta con la cantina. La planimetria catastale indica la cantina come una superficie ben definita e chiusa da tramezzi, di collegamento con altri due piccoli vani tramezzati e distinti. Sul posto la cantina è un vano passante per una estesa superficie destinata a salone rustico, comune a tutti gli immobili presenti nello stabile di più ampia consistenza che include anche la proprietà della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; i due piccoli vani coincidono con le dimensioni della planimetria catastale e sul posto sono



risultati adibiti a servizi igienici (antibagno e bagno con doccia).

L'Appartamento, Foglio 34 - sub 11, è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, unica difformità è la parziale chiusura (un metro circa) dell'angolo cottura con un tramezzo di forati e intonaco civile, su cui è stato appoggiato un camino a legna prefabbricato, il tramezzo alto si interrompe dopo il caminetto e continua fino al vano passante con analogo divisorio basso (alto circa un metro).

Le variazioni necessarie al sub 9, per l'aggiornamento del catasto devono essere precedute da una corretta perimetrazione degli ambienti rilevati, realizzando la tramezzatura mancante nel magazzino e nella cantina, per separarli dalle altre proprietà, aprire la porta nella tamponatura perimetrale del magazzino e posizionare una appropriata chiusura mobile per renderlo fruibile e autonomo dall'esterno; inoltre, aprire la porta nella tamponatura del disimpegno per l'accesso alla cantina e ai due vani accessori, eliminare gli impianti che caratterizzano i servizi igienici e ripristinare le destinazioni catastali.

Le variazioni necessarie al sub 11, per l'aggiornamento del catasto, consistono nel ripetere la graficizzazione riportata nella planimetria, aggiornando il disegno con il tramezzo che separa il salone soggiorno dalla cucina.

Tutte le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto devono essere comunicate al competente Servizio del Comune di Priverno, necessitano della nomina di un tecnico per le formalità da perfezionare, nonché l'acquisto di materiale, opere murarie, mano d'opera, opere metalliche per il disimpegno e per l'apertura esterna del magazzino, trasporto dei materiali alle discariche autorizzate per le demolizioni, importi quantificati per circa € 3.050,00 incluso IVA e oneri riflessi per i locali del piano primo sotto strada e € 1.268,80 per l'appartamento al piano terra, inclusa l'eventuale ammenda sul già realizzato divisorio per la cucina.

## PRECISAZIONI

---

Occorre precisare che:

- a) il magazzino, il disimpegno passante per la cantina e i locali accessori, Foglio 34 - mappale 120 sub 9, sono risultati sostanzialmente difformi dal catastale;
- b) il sub 9 catastale differisce sostanzialmente anche dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessione n. 378/5/94 del 25/01/2002, rilasciata per una superficie di circa mq 41,54 mentre la superficie catastale è di mq. 73,00;
- c) i locali al piano primo sotto strada, per renderli autonomi richiedono interventi edili, con tramezzature, acquisto materiale e demolizioni;
- d) l'Appartamento, Foglio 34 - mappale 120 sub 11, è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, unica difformità è la parziale chiusura dell'angolo cottura con tramezzo di forati e intonaco civile per delimitare la cucina; per l'aggiornamento del catasto, oltre le spese tecniche, richiede il deposito di nuova planimetria.

## PATTI

---

Dai rilievi sul posto e dalle dichiarazioni rese dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si deve dare atto che le porzioni pignorate (Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11), sono parte di un complesso edilizio tipo villa, ben recintato e ben trattato nelle superfici della corte comune, con l'assenza di un regolamento di condominio e di autonome utenze per l'approvvigionamento dell'acqua potabile dalla rete comunale (unico contatore); regolamento necessario anche per lo scarico dei reflui nella rete e verso l'unica fossa Imhoff, nonché per le zone a parcheggio delle autovetture che ora non sono individuate tra gli eventi diritto. Le altre porzioni di fabbricato sono risultate abitate dalle famiglie dei fratelli, intestatari per effetto dello stesso atto di donazione da cui



deriva la proprietà all'esecutata, pertanto tutte le spese comuni, tipo energia elettrica per il cancello a movimentazione telecomandata, le manutenzioni necessarie all'immobile e ai piazzali, le aree a parcheggio e altro sono state gestite in economia e in famiglia, sulla base di presunti consumi mai misurati. Gli stessi serbatoi di alimentazione del gas per il riscaldamento e per i servizi igienici sono stati collocati nelle superfici comuni da accordi verbali di convivenza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del Compendio di più ampia consistenza che include l'appartamento al piano terra e il magazzino con cantina al piano primo sotto strada, unità immobiliari pignorate, è discreto nelle componenti strutturali; le rifiniture sono ben curate e conservate nell'uso. Alcune infiltrazioni d'acqua meteorica sono presenti negli intonaci a livello con il terrapieno e scendono fino al piano sotto strada, difetti dovuti alla modesta manutenzione straordinaria attuata nel tempo. In particolare la qualità del rivestimento di mattoni, pur con alcune efflorescenze, è buono per tutte le pareti esterne oltre il piano terra, i parapetti sono ben trattati, gli infissi in alluminio sono tutti uniformi e dotati di oscuranti tipo persiane, la copertura è a tegole e le grondaie sono incanalate nei discendenti e verso la dispersione esterna, caratteristiche che conferiscono all'edificio un discreto stato di manutenzione (lavori di costruzione dichiarati iniziati il 10 gennaio 1988 e completati entro il 31 dicembre 1993). La recinzione, per la parte frontale è realizzata con muratura di pietrame calcareo a vista, è rifinita in sommità da ricorsi di mattoni pieni su cui sono infissi i paletti metallici a sostegno di una buona rete anti intrusione. L'accesso è controllato da cancelli metallici carrabili (su Via Boschetto e su strada privata), quello principale è utilizzabile anche per l'accesso pedonale ed è manovrabile con telecomando e dal citofono interno alle unità abitative. Le pavimentazioni carrabili e pedonali sono estese alle porzioni destinate al parcheggio delle autovetture.

Lo stato conservativo dell'appartamento (sub 11) è buono nelle componenti strutturali e in tutte le rifiniture, richiede un intervento di pulizia, tinteggiatura e sanificazione. Il porticato è coperto con orditura di legno sostenuta da pilastri e impermeabilizzato con tegole, richiede la sola sanificazione con la ripetizione del "coppale" negli elementi verticali di sostegno. Il terrazzo scoperto, attualmente in disuso, è ricoperto di erbe infestanti e richiede una pulizia straordinaria, occorre poi ripetere la tinteggiatura con "quarzo plastico".

Lo stato conservativo del magazzino e cantina, incompleti nella tramezzatura e nell'apertura dei vani passanti, richiedono tutti gli interventi necessari a ripristinare la suddivisione catastale.

## PARTI COMUNI

---

I subalterni pignorati costituiscono porzioni di comproprietà del fabbricato quadrifamiliare sito nel Comune di Priverno, Via Boschetto n. 223, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Dette quote pignorate dispongono della fruibilità pro-quota della corte, ora censita nel sub 16, foglio 34, mappale 120.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'appartamento al piano terra (sub 11, foglio 34, mappale 120), con i locali al piano primo sotto strada (sub 9, foglio 34, mappale 120), sono stati oggetto di specifica richiesta volta ad ottenere un attestato sulla natura Giuridica ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 e il Comune di Priverno, con prot. n. 29651 del 13/10/2022, ha rilasciato il documento allegato in copia, con il quale attesta che la particella 120, al foglio n. 34 (di originarie are 67.80), risulta libera da gravami civici in quanto liquidati con DECRETO DEL COMMISSARIO



AGLI USI CIVICI DI ROMA del 31 agosto 1955, n. 1763/1955, mediante imposizione di un annuo canone, pari ad aggi di € 58,09 (cinquantotto/09). L'attestato precisa che i canoni non risultano versati negli ultimi cinque anni oltre l'anno in corso.

Volendo quantificare l'importo all'attualità, i cinque canoni devono essere rivalutati, oltre quello dell'anno in corso, aggiungendo gli interessi e la mora per il tardato pagamento, con l'aggiunta di € 200,00 per diritti di istruttoria, la somma totale da versare è di circa € 1.419,89 per l'intera superficie di mq 6.780,00. Occorre precisare che la superficie originaria della particella 120, di are 67.80, dal 28/02/1995 è censita al N.C.E.U.: foglio 34, mappale 120, sub 1, corte comune a due fabbricati, distinti dai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 (fabbricato B) e sub 15 (fabbricato A); poi, con successivo elaborato tecnico a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il sub 1 al N.C.E.U. è stato eliminato per generare il sub 16 (corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14, edificio B) e il sub 18 (corte comune al sub 17, edificio A), variando la consistenza in due porzioni distinte di corte. Ora, l'edificio graffato e di più ampia consistenza che include le porzioni pignorate incluse nel LOTTO 1 è la corte sub 16 di circa mq 4780. La somma sopra riportata per i canoni demaniali andrebbe pertanto suddivisa sulla base delle reali quote di proprietà tra i comproprietari dei due edifici realizzati sull'intera superficie di mq 6780, per il LOTTO 1 la somma massima risulterebbe pertanto di € 896,33 da suddividere tra i quattro comproprietari dell'edificio B.

Oltre il predetto gravame di canone demaniale, dai documenti esaminati non risultano altre servitù, censo o livello.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio che include le quote pignorate è stato realizzato con struttura portante di muratura e c.a.; le chiusure perimetrali sono di muratura del tipo a cassetta, rifinite all'esterno con mattoni di cortina e internamente con mattoni a tre fori; la copertura dell'edificio è a tetto inclinato (mansardato), impermeabilizzato e coperto di tegole. I due subalterni pignorati che formano il "LOTTO 1" hanno le seguenti caratteristiche:

A - Sub 11 - L'Appartamento al piano terra, suddiviso in tre camere, di cui una con accesso diretto all'ampio terrazzo scoperto, bagno e disimpegno nella zona notte, salone soggiorno-pranzo e cucina nella zona giorno, è preceduto dal porticato coperto con orditura di legno, inclinato verso la strada pubblica e ad altezza variabile da mt 2,76 a mt 2,20 - sostenuto da pilastri tipo castagno, impermeabilizzato con tegole, pavimentato con mattonelle tipo ceramica, con una discreta manutenzione. In particolare, l'appartamento ha i solai piani, l'altezza utile è di mt. 2,73 (leggermente rialzato dal porticato); il bagno è posizionato nella zona notte ed è rialzato di circa 20 cm dal piano di calpestio dei vani serviti, ha il solaio inclinato, l'altezza è variabile da mt. 2,71 a mt. 1,30 poiché realizzato sotto la scala edificata per l'accesso dall'esterno al piano primo. La muratura perimetrale è del tipo civile all'interno. Le porte tipo noce sono a pannelli ben inseriti nelle cornici perimetrali, quella che separa la zona notte è del tipo tamburato e scorrevole, con pannelli vetrati intarsiati e di pregio. Il portoncino di accesso ha serratura di sicurezza. Gli angoli del salone sono finti pilastri di cartongesso con idonee cornici di appoggio e a soffitto. Gli infissi in alluminio (laccati di bianco), hanno sia per le finestre che per le porte finestre le specchiature con vetro-camera, con inserti di alluminio che evidenziano gradevoli riquadri; gli oscuranti sono costituiti da portelloni tipo persiane, di alluminio anodizzato bianche. I pavimenti sono uniformi per la zona giorno e notte, tipo marmo "peperino", con i battiscopa analoghi. Il bagno è maiolicato con pavimento di lastre cm 43 x cm 43 e alle pareti mattonelle di cm 45 x cm 32, completo di lavabo, vasca idromassaggio, tazza, bidet, con attacco idraulico ed elettrico per la lavatrice. L'impianto elettrico è realizzato con i conduttori sotto traccia, Q.E. e frutti di derivazione del tipo buono ma privi delle "placche" di finitura e protezione; l'impianto citofonico è presente nella zona di accesso all'interno dell'appartamento. L'impianto idraulico per l'acqua potabile e per gli scarichi è idoneamente concepito e l'approvvigionamento è garantito dagli allacci alla rete comunale. Il porticato è pavimentato ed è coperto con orditura di legno, con soprastante impermeabilizzazione e tegole tipo "Coppo toscano" (hmax = 2,76 - h min = 2,20).

La terrazza è pavimentata con mattonelle ed è a quota inferiore dal piano terra frontale, ha i parapetti di muratura ed è accessibile da una scala metallica e da 5-6 gradini circa dal piano della camera confinante.



B - Sub 9, magazzino, disimpegno, cantina al piano sotto strada, realizzato con materiali ordinari, tipo cantiere, è incompleto nelle tramezzature, difforme quindi dal catastale e dalla concessione in sanatoria rilasciata, ha i pavimenti di calcestruzzo levigato e gli intonaci del tipo civile per le strutture verticali, orizzontali e per le travi a vista del soffitto, lo stato di manutenzione è risultato sufficientemente curato. Le due porte dei servizi igienici sono del tipo tamburato, economiche e parzialmente danneggiate, quella del disimpegno è del tipo metallico. Le tramezzature interne esistenti sono di forati, con l'intonaco civile sui lati.

Il compendio è accessibile dalla corte comune, è recintato con muratura di pietrame a vista sul lato frontale e su porzioni laterali; sul cordolo di muratura e su quello di calcestruzzo che delimita la proprietà nel retro prospetto e sul lato sud-est è presente la rete metallica sostenuta da pilastrini di ferro; l'accesso (lato nord, nord-est), è delimitato da un cancello metallico a due ante, carrabile e pedonale a movimentazione automatica, posto su Via Boschetto n. 223; altro cancello metallico, a movimentazione manuale, immette nella proprietà da una strada privata.

Il lato opposto al sub 11 (lato sud-est), è coperto da una rigogliosa siepe, le zone verdi sono ben sistemate a prato e ad essenze arboree. Le superfici scoperte della corte comune sono in parte pavimentate con bitume, la parte più consistente è pavimentata con "betonelle", gradevoli e ben posate, separate dalle zone verdi da cordoli di calcestruzzo rifiniti con ricorsi di mattoni. Le dotazioni ritenute condominiali (non è stato costituito un condominio), sono quelle definite comuni al fabbricato quadrifamiliare, oltre la corte di pertinenza comune distinta catastalmente con l'attuale sub 16 (b.c.n.c.), Foglio n. 34, mappale 120.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento (sub 11, Foglio 34, mappale 120, Comune di Priverno) è libero da persone e cose. Il magazzino e i locali accessori al piano primo sotto strada (sub 9, Foglio 34, mappale 120, Comune di Priverno), incompleti nella tramezzatura e difformi dal catastale, sono stati rilevati sul posto non totalmente separati dalla proprietà confinante, in particolare il magazzino è ora passante su un vano di accesso maggiormente posizionato nella proprietà vicina, analogamente la cantina è passante da un vano porta, da chiudere, posizionato interamente su porzione non di proprietà. I rilievi sono stati resi possibili dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poiché la porzione confinante, di accesso alla cantina, è proprietà di un congiunto (fratello che ha autorizzato l'accesso).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1995 al 03/08/2022	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi	15/03/1995	42979	13239
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	22/03/1955	5433	3757
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto Pubblico di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 02/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.  
Iscritto a Latina il 15/10/1999  
Reg. gen. 20439 - Reg. part. 3910  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nasoni Umberto  
Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757  
Note: L'Ipoteca Volontaria include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata. Documenti successivi correlati all'ipoteca: 1. Annotazione n. 332 del 17/02/2015 (restrizione di beni); 2. Annotazione n. 1409 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 3. Annotazione n. 1413 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 4. Annotazione n. 500 del 03/02/2017 (restrizione di beni); 5. Annotazione n. 504 del 06/02/2017 (restrizione di beni); 6. Iscrizione n. 3431 del 26/09/2019.
- **Ipoteca in rinnovazione**, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 21906 - Reg. part. 3431  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Nasoni Umberto

Data: 13/10/1999

N° repertorio: 16757

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3910 del 1999. L'Ipoteca Volontaria include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata.

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare -Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/10/2021

Reg. gen. 26172 - Reg. part. 19803

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il Pignoramento include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nell'esibire tutte le annotazioni pregiudizievoli su supporto informatico e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, i seguenti importi: - per il pignoramento € 294,00; - per ogni ipoteca bancaria, nota liberatoria ed € 35 cadauna; - per ogni ipoteca giudiziale, nota liberatoria e 0,5 x valore pignorato; oppure, se più conveniente, nota liberatoria e 0,5 x valore di aggiudicazione.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il LOTTO 1, Sub 11 e sub 9 al Foglio n. 34, mappale 120 del Comune di Priverno, include porzioni del fabbricato quadrifamiliare realizzato su un terreno che per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009 ricade nella Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.

Il sito è zona di alto valore ambientale, coperta da boschi o destinata a rimboschimento, in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di:

- Coltivatori diretti così come definiti dall'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni;
- Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all'art. 12 della L. 153/75;
- Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio;

volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione, con i seguenti indici:

Indice fondiario complessivo 0,01 mc. /mq.



Altezza massima 4,50 m.

Distanza dai confini m. 10,00

Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada

Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di più ampia consistenza che include le porzioni di immobili pignorati, per dichiarazione resa dai donanti nell'atto pubblico di DONAZIONE accettata "il fabbricato è stato realizzato a loro diligenza, cura e spese su terreno distinto in Catasto al Foglio 34 particella 120 (ex 25 e 81) ad essi pervenuto .....; ... detto fabbricato è stato realizzato parzialmente in difformità alla C.E. rilasciata dal Comune di Priverno in data 4 dicembre 1987 n. 6.826, pertanto è stata presentata presso il Comune di Priverno in data 10 marzo 1995, domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e DD.LL. 26 luglio 1994 n. 468, 27 settembre 1994 n. 551, 25 novembre 1994 n. 724 art. 39, nonché D.L. 26 gennaio 1995 n. 24, con versamento dei relativi importi per l'oblazione e per gli oneri di concessione, come comprovato dalla copia conforme della domanda e delle ricevute di versamento che, previa ....., si allegano al presente atto sotto la lettera A". "Che il rustico e la copertura della costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1993".

Occorre precisare che la predetta domanda di sanatoria è stata presentata per tutto l'edificio quadrifamiliare, dichiarando una superficie non residenziale di mq 303,00 per il piano sotto strada, con un versamento effettuato in data 10/03/1995 (n. 5531), di £ 4.000.000 dovuto per oblazione abusivismo edilizio e un secondo versamento in data 14/03/1995 di £ 1.704.400. Esaminata attentamente la C.E. rilasciata dal Comune di Priverno in data 4 dicembre 1987 n. 6.826, la stessa e limitatamente alle porzioni pignorate, esclude dalla superficie l'intero piano sotto strada (lo rappresenta come fondazioni), mentre il piano terra di mq 65,29 è indicato come magazzino e deposito derrate, privo della zona porticata e del terrazzo esterno; inoltre, le scale di accesso al piano primo sono centrali e la copertura è a tetto. Nei rilievi effettuati e relativi agli immobili in esame, come risultanti anche dalle mappe catastali, il piano sotto strada, identificato al catasto con il sub 9, foglio 34, mappale 120, è incompleto nelle pareti perimetrali e parzialmente è utilizzato anche come servizi igienici, (cfr. consistenza edilizia), è risultato di mq 71,28. Detti locali al piano sotto strada, il sub 9 catastale, differiscono sostanzialmente anche dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessione n. 378/5/94 del 25/01/2002, rilasciata per una superficie di circa mq 41,54 conforme a quanto graficamente riportato nell'elaborato architettonico allegato e relativo al solo magazzino. Poiché la Concessione n. 378/5/94 del 25/01/2002 esclude la cantina, una porzione del disimpegno e i locali accessori, circa mq 29,74 devono essere considerate ancora non dotate di Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'abitazione, identificata al catasto con il sub 11, foglio 34, mappale 120, è stata rilevata per una superficie netta di mq 89,09; il portico di copertura per una superficie netta di mq 28,09 e la terrazza per una superficie di mq 33,12 che include anche la proiezione della scaletta metallica che la collega all'appartamento. Tali immobili devono essere considerati ancora non dotati di Concessione Edilizia in Sanatoria.

I locali al piano primo sotto strada, identificati al catasto con il sub 9, foglio 34, mappale 120, sono stati rilevati per una superficie netta di circa mq 73,00; non conformi al catastale poiché incompleti nelle tramezzature di suddivisione e di accesso, non conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria, la n. 378/5/94 del 25/01/2002 rilasciata per mq 41,54. Per detti locali occorre integrare la Concessione Edilizia in Sanatoria di mq 29,74 (la C.E. n. 378/5/94 del 25/01/2002 è stata rilasciata per mq 41,54 mentre l'intera superficie è di mq 71,28).



## **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 la sanatoria della porzione posta al piano sotto strada, di mq 29,74 netti totali, essendo superficie non residenziale il calcolo dell'oblazione e gli oneri di concessione, con gli stessi parametri utilizzati nel documento prot. 7203 del 12 maggio 1999 e ai sensi della Legge 724/94 (poiché i lavori sono stati terminati entro il 31/12/1993, risulta pari a  $(29,74 \times 0,60 = 17,84 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 108.000 = \text{€} 1.926.720 = \text{€} 995,29$ ; gli oneri concessori dovuti per il costo di costruzione, contributo OO.UU. primaria e secondaria =  $\text{mq} 17,84 \times 90.000 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 829,22$ ; in uno la regolarizzazione urbanistica comporterà una spesa di circa € 1.824,51 oltre i diritti vari e l'esame istruttorio.

L'Appartamento, Foglio 34 - mappale 120 sub 11, è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, unica difformità è la parziale chiusura dell'angolo cottura con tramezzo di forati e intonaco civile per delimitare la cucina, pertanto, per l'aggiornamento del catasto, richiede la nomina di un tecnico qualificato per depositare una nuova planimetria che includa il vano cucina, naturalmente previa comunicazione amministrativa per denunciare lo stato di fatto, onorari tecnici, bolli, eventuale ammenda e diritti da versare quantificati in € 1.268,00 circa, incluso IVA e oneri riflessi.

L'appartamento deve essere regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria per la superficie reale verificata sul posto e coincidente con quella graficizzata nella planimetria catastale.

Si ritiene che le opere edilizie realizzate siano in difformità del titolo abilitativo edilizio, che prevedeva la destinazione non residenziale (magazzino e deposito derrate), privo anche della zona porticata e del terrazzo esterno, rilevato sul posto e nell'atto di donazione del 15/03/1995 come annesso all'appartamento residenziale. Il cambio di destinazione d'uso risulta non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente alla data di realizzazione degli abusi e non è conforme al vigente P.R.G. Pertanto la misura dell'oblazione da applicare, qualora il Comune di Priverno ritenesse opportuno considerare la domanda di sanatoria a suo tempo presentata e mai rifiutata, è quella della tipologia 1 della legge 724/94, art. 39, da calcolare sulla superficie residenziale di mq. 89,09 per l'appartamento; per il porticato di mq 28,09 e per il terrazzo di mq 33,12 (la superficie totale di mq 61,21 non è residenziale, deve essere moltiplicata per 0,60) = mq 36,73 da aggiungere al residenziale. La superficie da condonare per il piano terra è di circa  $(89,09 + 36,73) \text{ mq} 125,82$ , per una spesa complessiva necessaria alla regolarizzazione urbanistica di circa € 7.017,91 di oblazione  $(\text{mq} 125,82 \times 108.000 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 13.588.560: 1936,27 = \text{€} 7.017,91)$  + Oneri concessori per circa € 5.848,25  $(\text{mq} 125,82 \times 90.000 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 11.323.800: 1936,27 = \text{€} 5.848,25)$ , oltre gli onorari tecnici, oneri riflessi, IVA, bolli e altro per circa € 5.075,20 - in uno circa € 17.941,36 oltre oneri istruttori.

Ai fini della istanza di condono è stata verificata anche la possibilità che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, consultando i seguenti atti:

- Atto di donazione accettata del 15 marzo 1995, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio n. 42979, Raccolta n. 13239, Reg. Part. 3757, Reg. Gen. n. 5433, ove le porzioni pignorate sono descritte appartenere ad un edificio interamente completato entro il 31 dicembre 1993; porzioni di fabbricato realizzato parzialmente in difformità alla C.E. rilasciata dal Comune di Priverno in data 4 dicembre 1987 n. 6.826. Pertanto, per l'intero edificio è stata presentata presso il Comune di Priverno in data 10 marzo 1995, domanda di sanatoria edilizia ai sensi



della Legge 28/02/1985 n. 47 e DD.LL. 26 luglio 1994 n. 468, 27 settembre 1994 n. 551, 25 novembre 1994 n. 724 art. 39, nonché D.L. 26 gennaio 1995 n. 24, con versamento dei relativi importi per l'oblazione e per gli oneri di concessione.

- Le planimetrie catastali censite il 28/02/1995, che attestano sostanzialmente la consistenza edilizia rilevata sul posto.

Considerato, in particolare, l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 che prevede, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. A tale disposizione letterale hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003, quest'ultima di conversione del d.l. n. 269/2003.

E' stato rilevato che l'abuso edilizio rientra nelle ipotesi di sanabilità come previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, legge 724/94 e legge 326/2003, poiché le opere edilizie sono state ultimate entro il 31 dicembre 1993.

Infatti, ai sensi della legge 47/85 sono sanabili le opere ultimate entro il 1° ottobre 1983 e nell'osservanza degli artt. 31, 32, 33 e seguenti; ai sensi della legge 724/94 le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993 nell'osservanza dell'articolo 39 comma I; ai sensi della legge 326/2003 le opere ultimate entro il 31 marzo 2003 nell'osservanza della disciplina di cui all'articolo 32 commi 25 e seguenti.

Le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985 sono inoltre:

1) che l'immobile "sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive."

2) "purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge."

Sul punto 1) non ci sono dubbi.

Si pone il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene.

La lettera della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003.-

Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data.

Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, è stato effettuato un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, non essendoci dubbi sulla data entro la quale gli abusi edilizi siano stati commessi, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire.

- Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante.

La prima IPOTECA VOLONTARIA PER LA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO è DEL 13/10/1999, NUMERO DI REPERTORIO 16757, NOTAIO NASONI UMBERTO.

Da tale controllo incrociato, discende in pratica quanto segue:

- le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, successive anche all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94, l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93, pertanto la domanda di sanatoria può essere presentata ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94 e, a parere dello scrivente Esperto, rientrante nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326.

Quest'ultima opportunità, qualora il Comune di Priverno non ritenesse possibile accogliere l'istanza di condono a suo tempo presentata, con la necessità di dichiarare l'istanza primitiva infedele, il costo della sanatoria ai sensi della Legge 326/03 risulterebbe di molto lievitato: Oblazione di mq 125,82 x 100 €/mq = 12.582,00 + € 10% di € 100,00 per oblazione regionale, in uno € 13.840,20 (€ 7.017,91 ai sensi della Legge 724/94); oneri accessori per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, prima casa € 40,50 a mq, seconda



casa € 81,00 in uno mq 125,82 x 81,00 € = € 10.191,42 (€ 5.848,25 ai sensi della Legge 724/94); oltre gli onorari tecnici, oneri riflessi, IVA, bolli e altro per circa € 5.075,20 - in uno circa € 29.106,82 (€ 17.941,36 ai sensi della Legge n. 724/94), oltre oneri istruttori.

#### CONCLUDENDO:

- Qualora il Comune di Priverno ritenesse opportuno considerare la domanda di sanatoria a suo tempo presentata e mai rifiutata, la regolarizzazione urbanistica delle porzioni rilevate al piano terra comporterebbe una spesa di circa € 17.941,36 inclusi i diritti e gli oneri professionali vari, oltre oneri istruttori.

- In alternativa, poiché le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, successive anche all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93, la domanda di sanatoria può essere presentata ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94 e, a parere dello scrivente Esperto, rientrando nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326, PURCHE' l'aggiudicatario presenti la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, con un costo di circa € 29.106,82, che contempla l'oblazione, gli oneri di concessione per il cambio di destinazione d'uso e gli onorari tecnici.

#### AI FINI DI QUANTIFICARE I COSTI SI HA:

a1) Per rendere conforme la superficie rilevata a quella rappresentata nella planimetria catastale del sub 9, Foglio 34, mappale 120 gli interventi edilizi e gli oneri tecnici sono di circa € 3.050,00 (incluse le formalità amministrative, l'IVA, gli oneri riflessi e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico).

a2) Per la regolarizzazione urbanistica del sub 9, Foglio 34, mappale 120 (piano sotto strada), la spesa stimata è di circa € 1.824,51 oltre le spese per l'esame istruttorio e i diritti vari.

b1) Per l'aggiornamento della planimetria catastale, Foglio 34, mappale 120, sub 11, (tramezzatura della cucina) è stata stimata una spesa di circa € 1.268,80 (incluse: eventuale ammenda sul realizzato, spese di istruttoria, oneri professionali, IVA e oneri riflessi).

b2) Per le certificazioni che attestino la regolarità degli impianti: elettrico, termico e idrico), circa € 2.562,00 (incluse eventuali componenti, tipo valvole di intercettazione, onorari tecnici ed IVA).

b3) Per la regolarizzazione urbanistica delle porzioni rilevate al piano terra, la spesa stimata è più complessa, poiché subordinata all'istruttoria comunale, la stessa è stata quantificata nell'ipotesi di dover aderire alla Legge 326/03, determinata per circa € 29.106,82, che contempla l'oblazione, gli oneri di concessione per il cambio di destinazione d'uso e gli onorari tecnici.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le quote pignorate appartengono ad un complesso privo di condominio. L'edificio quadrifamiliare che comprende le quote pignorate è attualmente gestito dai proprietari (fratelli dell'esecutata) e dai due genitori, provvedendo alle spese di manutenzione con oneri propri e nell'ambito di accordi familiari. La strada di accesso alla proprietà, dalla Via Boschetto è pubblica, nel retro della proprietà un secondo accesso è assicurato da una strada privata, indicata nella toponomastica "Via del Pozzo", già carrabile, sulla quale per atto di compravendita nulla è stabilito per il passaggio e l'accesso carrabile all'edificio che include le quote pignorate, da notizie raccolte nel sopralluogo il percorso stradale privato è utilizzato saltuariamente in occasione di assenza di energia elettrica idonea a far funzionare il cancello telecomandato su Via Boschetto. In ogni caso le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto tratto viabile non sono mai state richieste, si presume comunque che le stesse siano a carico di tutti gli utenti della stessa, in proporzione dell'uso e del valore della quota da ciascuno posseduta. Sulla Via Boschetto insistono i servizi pubblici di energia e telefono,



nonché la rete idrica utilizzata per l'approvvigionamento dell'acqua potabile.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada

## DESCRIZIONE

---

L'immobile inserito nel lotto 2 è la quota indivisa di 1/2 del villino con corte annessa ad uso residenziale, suddiviso in due piani, al piano terra con l'unità abitativa composta da: un ampio salone-soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento con il piano seminterrato, un disimpegno nella zona notte che collega il bagno, il w.c., la camera con guardaroba incorporato e l'altra camera; al piano seminterrato la suddivisione della superficie comprende: due camere di cui una con bagno annesso, un w.c., un disimpegno-ingresso dal retro prospetto esterno e un ampio salone soggiorno-pranzo con angolo cottura, oltre naturalmente il vano scala a scendere. Il villino è stato realizzato in difformità dalla C.E. n. 8109 del 12/10/1993 che prevedeva la costruzione di una tettoia agricola su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno).

occupa una superficie di circa mq.

Il compendio è ben recintato su tutti i lati, occupa una superficie di circa mq 2.000,00 ed è accessibile da un autonomo cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), su Via Boschetto n. 123, un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata.

L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare.

Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili da via del "Boschetto" su cui insistono alcune strutture commerciali di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso programmato non è avvenuto in data 02/09/2022, per difficoltà nel trasmettere la convocazione di sopralluogo all'esecutata.

Successivamente, la Custode Giudiziaria ha favorito l'accesso cognitivo e descrittivo in data 22/09/2022, alla presenza dell'esecutata e dall'Avv.ssa nominata difensore di fiducia dell'esecutata.

Il sopralluogo metrico programmato per il giorno 5 ottobre non è avvenuto, poiché l'esecutata ha comunicato tramite s.m.s. (in data 4 ottobre) che la madre convivente era positiva al Covid.; altro tentativo di accesso per mercoledì 19 ottobre, rinviato ancora per il persistere del responso sfavorevole della madre convivente dell'esecutata; anche il sopralluogo del giorno 26 ottobre è stato rinviato dall'esecutata per la necessità di effettuare controlli frequenti per la madre convivente, con la richiesta di comunicare la visita con anticipo di una settimana, rendendo la disponibilità per la giornata di sabato 29 ottobre alle ore 9,45.

In data 29/10/2022, come concordato, sul posto (ore 9,30 circa), era presente l'esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha favorito l'accesso alla proprietà per rilevare le misurazioni esterne e interne al compendio pignorato per 1/2; alle ore 9:50 è sopraggiunta anche l'Avv.ssa Dina Carpentieri nominata difensore di fiducia,



che poi è rimasta fino alle ore 10:45 circa.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dagli atti esaminati si ritiene non ricorrano le condizioni per segnalare carenze documentali a cui si deve sopperire con la concessione del termine di cui all'art. 567, comma 3, c.p.c.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti immobiliari, pari alla metà (1/2) indivisa dell'immobile sito in Comune di Priverno e precisamente "la metà indivisa dell'appartamento composto da otto vani e mezzo dislocati ai piani terra e seminterrato, con annessa circostante corte esclusiva, censita nel N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio 34, Mappale 120, sub 17 e 18 (graffati), (piano S1-T), cat. A/2, cl. 1, vani 8,5 Rendita Euro 395,09 sono pervenuti alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto pubblico di compravendita dell'11/07/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. 3199/2143, Registrato a Latina l'11/07/2008 al n. 1T 10861 e trascritto a Latina il 14/07/2008, Reg. Gen. n. 19556 e Reg. Part. n. 12244, che si allega in copia.

## CONFINI

---

Il lotto di terreno su cui insiste il villino con corte annessa, al N.C.E.U. del Comune di Priverno con il Foglio n. 34, Mappale 120, sub 17 e 18, confina con la Via Boschetto per il segmento che include il cancello d'ingresso, con due lati della proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (lato sud-Est e Est), con la strada vicinale nel retro-prospetto. Il villino pignorato per 1/2 confina con la corte condominiale di esclusiva competenza, distinta dal sub 18 (b.c.n.c.). La rimanente porzione di 1/2 risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione piano Terra	115,26 mq	140,31 mq	1,00	140,31 mq	3,00 m	Terra
Abitazione al piano Seminterrato	110,44 mq	139,65 mq	0,40	55,86 mq	2,75 m	Seminterrato
Corte esclusiva	2000,00 mq	2000,00 mq	0,01	20,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>216,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte è una superficie esclusiva al servizio della residenza al piano terra e di quella al piano seminterrato; è recintata per buona parte della sua estensione, perimetrata con muratura di pietrame con soprastanti paletti metallici a sostegno della rete nel retro-prospetto, idonea e adeguata al sostegno del cancello metallico a confine con la strada privata. La recinzione prosegue con il cordolo di muratura, con i soprastanti paletti metallici e la rete nei lati a confine con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul segmento di accesso è utile sostegno del cancello metallico carrabile che ha inserito quello pedonale; sulla muratura trovano alloggio il citofono e la cassetta per la corrispondenza postale. La superficie della corte è di mq 2000 circa, ben organizzata nelle aiuole e nei gradini a salire per l'andamento del terreno coltivato a verde, con inserite le piante ornamentali e quelle di alto fusto, tipo ulivi e querce da sughero.

Le zone a verde sono delimitate da cordoli di c.a., che per alcuni tratti hanno ricorsi di muratura e di mattoni pieni.

La corte è utilizzata per la cisterna del GPL (riscaldamento acqua potabile e usi domestici), per la fossa Imhoff e per la dispersione dei reflui, per la piccola legnaia amovibile e per il deposito attrezzi di lamiera (tipo cantiere), oltre che per i sottoservizi e in particolare la rete dell'acquedotto comunale che approvvigiona le due residenze, per il parcheggio ed è complementare alla residenza. I percorsi carrabili e pedonali sono delimitati da cordoli e muretti di contenimento del terreno; la pavimentazione è di calcestruzzo uniforme, del tipo stampato, che simula i tozzetti di porfido lavorato ad arco nel viale di accesso e nelle zone destinate al parcheggio delle auto; nel marciapiede laterale e nel piazzale del retro prospetto, utilizzato anche per l'accesso carrabile e per la sosta dalla strada privata, i tozzetti hanno diversa lavorazione e appaiono inseriti nella malta. Le acque meteoriche sono ben regimentate, dopo il viale e nella zona più prossima al villino, la superficie pavimentata della corte è dotata di canalizzazione e griglia metallica per convogliare le acque verso le caditoie e verso la zona a verde (prato). Recintata e definita è anche la superficie destinata al cane, tra l'altro anticipata da una superficie destinata a manovra e sosta autovettura, posta immediatamente dopo i cancelli da Via del Boschetto n. 123 e all'interno della proprietà, ben separata da idonea recinzione autonoma e delimitata da gradevoli cordoli di mattoni pieni verso l'interno e verso il viale. L'unità abitativa pignorata per la metà indivisa è un villino di tipo unifamiliare, rifinito esternamente con pietra calcarea squadrata e piccoli ricorsi di mattoni, con persiane regolabili e inferriate nelle finestre. Esternamente sono presenti le macchine del condizionatore, la caldaia per l'acqua potabile, la fossa biologica e la cisterna del gas, la legnaia e il deposito attrezzi amovibili, la pavimentazione per i percorsi carrabili e pedonali, il verde attrezzato. L'accesso dell'appartamento al piano rialzato è favorito dai due pianerottoli con doppia scala. La copertura dell'edificio è su solaio inclinato a due falde, impermeabilizzato con tegole.

Internamente, al piano rialzato: come dai riferimenti della planimetria catastale il piano rialzato è suddiviso nel soggiorno pranzo con angolo cottura e scala per il piano interrato, camera con guardaroba incorporato, un bagno sulla camera centrale, una camera e un w.c., tutti collegati dal vano disimpegno per la zona notte. I pavimenti sono ben definiti con mattonelle di ceramica posate a rombo e battiscopa analoghi, nel bagno e nel w.c. la pavimentazione è ben conservata; i servizi igienici sono funzionali e le pareti ricoperte di ceramica.



Le Porte sono del tipo “noce a pannelli”, tutte dotate di ferramenta (maniglie, borchie e cerniere di movimentazione del tipo smaltato di colore oro. Anche il muretto che separa l'angolo cottura e quello di maggiore spessore utilizzato come piano di appoggio stoviglie e cibo sono ricoperti da soglia di marmo, tipo granito (bianco e celeste). Le finestre interne e la porta finestra completano le caratteristiche di buona fattura emerse all'esterno, in particolare sono di legno con vetro camera e le persiane del tipo regolabile nella luce diurna. Sono presenti gli inverter nel salone soggiorno, nella camera con guardaroba e nella camera piccola. Il controsoffitto nella zona angolo cottura è dotato di lampadine a led e prosegue nel salone e nel disimpegno con le bocchette che trasmettono il calore dal camino e dalla stufa a pellet a tutti gli ambienti. Gli impianti elettrici, in generale, appaiono ben organizzati, con i frutti e le placche salva tinteggiatura del tipo Bticino, il tutto collegato al Q.E. e ai differenziali disposti nel disimpegno della zona notte. I solai interni sono del tipo inclinato (H min. mt. 2,90 e max mt 3,90), le travi a parete sono ben intonacate e tinteggiate, come tutte le canalizzazioni per l'aria calda; esiste anche una buona distribuzione delle prese per la TV. La caldaia è esterna all'abitazione ed è utilizzata solo per l'acqua calda sanitaria.

Internamente, al piano seminterrato.

Diversamente dai riferimenti della planimetria catastale che graficizza un garage, il piano seminterrato è suddiviso nel soggiorno pranzo con angolo cottura a quota fondo scala, dotato di lunga finestra alta, tipo vasistas di alluminio, priva di oscuranti e inferriata di ferro sulla parete del retro-prospetto; il vano scala per il piano superiore è chiuso da una porta tipo noce tamburata; la porta d'ingresso - del tipo blindata - è presente sulla parete del retro prospetto, immette in un disimpegno per l'ingresso ad una camera da letto con bagno incorporato; il disimpegno collega anche la seconda camera da letto che confina con il vano scala e con il salone soggiorno-pranzo con angolo cottura; adiacente all'angolo cottura del salone soggiorno insiste il w.c., igienizzato con mattonelle nel pavimento e nelle pareti. Tutti i vani diversi dai servizi e dall'angolo cottura hanno le pareti rivestite nella parte bassa da una copertina tipo “ceramica di mattonelle”, fino all'altezza di cm 1,20 e spessore cm 1,00; il soffitto piano ha rilievi di controsoffittatura nella zona soggiorno-cottura; la pavimentazione è uniforme per il salone e le camere. Esiste anche una buona distribuzione delle prese per la TV e per l'impianto elettrico, del tipo Bticino, collegato al Q.E. e ai differenziali disposti nella zona notte del piano rialzato, separato solo dai deviatori automatici. La caldaia esterna, comune alle due residenze, è utilizzata solo per la produzione dell'acqua calda igienica.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2000 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 18, 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 395,09 Piano S1-T Graffato si
Dal 13/08/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 17, 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 267,78 Piano S1-T Graffato si
Dal 13/08/2002 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 17, 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 267,78 Piano S1-T Graffato si



Dal 09/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 18, 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 267,78 Piano S1-T Graffato si
Dal 09/11/2015 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 120, Sub. 17, 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale totale 199mq; escluse aree scoperte: 146 mq Rendita € 267,78 Piano S1-T Graffato si

I titolari catastali corrispondono 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
	34	120	17, 18		A2	1	8,5 vani	totale mq 199; totale escluse le aree scoperte 146 mq	267,78 €	S1-T	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'Appartamento al piano terra è risultato sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, unica difformità è la presenza di una scala nel soggiorno-pranzo che collega il piano seminterrato e la camera centrale è stata modificata in un bagno. Il piano seminterrato è completamente in difformità alla planimetria censita, che graficizza un garage con accesso dalla corte esclusiva di competenza, mentre nei sopralluoghi risultava utilizzato a residenza per l'intera superficie di proiezione del piano terra. Il piano seminterrato è suddiviso nel soggiorno pranzo con angolo cottura a quota fondo scala, la porta d'ingresso dalla corte è presente sulla parete del retro prospetto, immette in un disimpegno per l'ingresso ad una camera da letto con bagno incorporato; il disimpegno è passante per la seconda camera da letto che confina con il vano scala e con il salone soggiorno-pranzo con angolo cottura; adiacente all'angolo cottura insiste il w.c. Tutti gli ambienti sono ben rifiniti, completi e utilizzati.

Tali modifiche hanno esteso la superficie residenziale ai piani terra e seminterrato, con l'eliminazione del garage.



Le variazioni necessarie per l'aggiornamento della consistenza rilevata e ripristinare il censito catastale comportano una corretta comunicazione al competente Servizio del Comune di Priverno, con un progetto idoneo per evidenziare le demolizioni, le tramezzature e in genere tutte le opere necessarie per ripristinare la destinazione catastale censita, tra l'altro conforme a quella rappresentata dell'elaborato architettonico già esibito per la sanatoria edilizia del piano terra e del garage al piano seminterrato. Poi, anche per il diverso uso della camera modificata in un bagno, nonché per un censimento reale, occorre definire la nuova planimetria e la documentazione da esibire al N.C.E.U., con un costo stimato di circa € 1.903,20 per l'intero compendio, oneri riflessi e spese inclusi.

Originariamente la corte era censita con il sub 1 (comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 e 15); con il frazionamento per trasferimento di diritti - ristrutturazione - in corso di costruzione - fabbricato ultimato, l'ex subalterno 1 è stato soppresso in data 02/05/2000 e variato nei: sub 16 (b.c.n.c.), corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14; gli ex sub 14 e 15 sono stati soppressi in data 02/05/2000 e variati nei: sub 17 di Categoria A/2 e di 8,5 vani, con annesso sub 18 graffato (b.c.n.c.).

Sostanzialmente, il frazionamento effettuato in data 02/05/2000 ha suddiviso e distinto le corti di pertinenza tra i due fabbricati, suddividendo la superficie della ex particella 24 catastale, di are 67.80, in due distinte corti, una comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 e l'altra (sub 18), annessa al fabbricato distinto dal sub 17 descritto nel LOTTO 2.

## PRECISAZIONI

---

Occorre precisare che l'Appartamento, Foglio 34 - mappale 120 sub 17, è risultato sostanzialmente non conforme alla planimetria catastale, per:

- 1) la presenza di un vano scala nel salone soggiorno-pranzo, a dx dell'ingresso frontale, che collega la superficie residenziale del piano terra (rialzato di circa 90 cm dal piano terra frontale), con il piano seminterrato;
- 2) il piano seminterrato, nella planimetria presentata in data 02/05/2000, graficizza la superficie di un garage di H= 2,70. Nei sopralluoghi, diversamente dai riferimenti della planimetria catastale allegata in copia e sulla quale sono riportati i rilievi metrici, detto seminterrato risulta suddiviso in una superficie residenziale.
- 3) che il compendio è pignorato al 50%.

Dalle risultanze emerse, risulterebbe il compendio rilevato nei sopralluoghi non conforme al progetto di sanatoria, con la necessità di considerare la situazione di rilievo totalmente priva di autorizzazione edilizia per il piano seminterrato, dovendo ripristinare il solo garage; per il piano terra (rialzato), occorre eliminare la scala di collegamento con il sottostante piano seminterrato e aggiornare la planimetria catastale alla semplice indicazione del bagno nella ex camera centrale. Il tutto preceduto da una comunicazione al Comune di Priverno per rappresentare la nuova distribuzione dei vani a parità di superficie.

## PATTI

---

Dai rilievi sul posto e dalle dichiarazioni rese dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si deve dare atto che le porzioni pignorate (1/2 dell'intero) (Foglio n. 34, mappale 120 sub 17 e sub 18), sono autonome in un complesso edilizio tipo villa, ben recintato e ben trattato nelle superfici della corte di pertinenza, con l'assenza di un regolamento di condominio poiché la corte è di esclusiva pertinenza del villino.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del Compendio è ottimo nelle componenti strutturali e in tutte le rifiniture. Non sono state rilevate presenze o infiltrazioni d'acqua meteorica negli intonaci e nei rivestimenti esterni, a dimostrazione di una buona manutenzione attuata nel tempo. In particolare la qualità del rivestimento in pietra è buono per tutte le pareti esterne oltre il piano terra, la copertura è a tegole e le grondaie sono incanalate nei discendenti e verso la dispersione esterna, caratteristiche che conferiscono all'edificio un buon stato di manutenzione nonostante i lavori di costruzione (dichiarati iniziati a partire dal 1997 e completati entro il 31 dicembre 1993, con una manutenzione curata nel tempo (finestre e persiane con sostituzione delle porte e del portone con serratura di sicurezza nel dicembre del 1999 e aprile del 2000, marmi di rivestimento nell'aprile del 2000, idraulica nel marzo 2001, lavori di scavo nell'aprile del 2001, recinzione della corte nel marzo del 2002, pavimentazione esterna in cemento prestampato nel maggio del 2010, impianto di irrigazione nel giardino del gennaio 2011, ripristino garage e cambio cavi per allagamento da nubifragio nel dicembre 2018, lavori di escavazione e ristrutturazione rampa garage con il cemento stampato nel settembre 2015, cfr. documentazione esibita dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel sopralluogo del 19/10/2022) che, in alcuni casi (incendio doloso ottobre 2008), ha comportato la totale ristrutturazione degli impianti, il ripristino della pavimentazione dell'abitazione e altro, inclusi i lavori di ristrutturazione del garage con porte e finestre, pavimentazioni, impianti e bagni del novembre 2019. La recinzione è ben conservata e gradevole con i ricorsi di mattoni, con le aiuole curate e i gradini di mattoni che seguono la pendenza del terreno. L'accesso è controllato da cancelli metallici carrabili (su Via Boschetto e su strada privata), quello principale è utilizzabile anche per l'accesso pedonale ed è manovrabile con telecomando e dal citofono interno. Le pavimentazioni carrabili e pedonali sono estese alle porzioni destinate al parcheggio delle autovetture. Tutte le pavimentazioni esterne, tipo "calcestruzzo stampato", sono curate e arricchite da composizioni raccordate da gradini o rampe per le pendenze. Le zone carrabili e pedonali, anche quelle al piano sotto strada, sono tutte separate dalle zone a verde da cordoli; intervallati sono presenti i muretti di pietra e le aiuole. Le zone a verde includono piante ornamentali e essenze arboree di alto fusto, tipo ulivi e querce da sughero.

Lo stato conservativo dell'appartamento al piano terra è buono nelle componenti strutturali e in tutte le rifiniture, gli impianti sono funzionali e curati, con i frutti elettrici del tipo Bticino Living con "placche" di supporto, infissi interni ed esterni di legno con camera vetro e grate blindate, porte con pannelli e cornici, quella che separa la zona notte è del tipo tamburato con cornici di buona qualità e consistenza, oscuranti tipo persiane di legno a lamelle orientabili, portone di accesso blindato nella serratura, tinteggiature buone e servizi igienici efficaci. All'interno non sono presenti condense o muffe, a riprova della buona manutenzione e del buon isolamento operato; la ventilazione è favorita dagli inverter e dalle canalizzazioni nel contro-soffitto per convogliare l'aria calda nel periodo invernale; la caldaia è situata sulla parete esterna più a est dell'abitazione ed è utilizzata solo per la produzione dell'acqua calda per i servizi domestici, è alimentata dal serbatoio di GPL interrato nella corte; gli scarichi dei reflui convogliano nella fossa Imhoff e con la sub irrigazione versano nel terreno di esclusiva pertinenza del villino.

Lo stato conservativo del piano seminterrato è buono in tutte le componenti che lo definiscono, in particolare tutti i vani rilevati sono dotati di luce diurna e aria da finestre del tipo di alluminio a vasistas, con grata metallica di protezione e vetri smerigliati per i servizi igienici, prive di oscuranti. Le porte sono del tipo tamburate semplici; il w.c. è dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia, con il pavimento di mattonelle analoghe a quelle che igienizzano le pareti; il bagno nella camera da letto è preceduto da un ingresso illuminato con tozzetti di vetro nella parte alta della parete esterna, è completo di doccia con idro-massaggio, tazza, bidet e lavabo, è ben igienizzato nel pavimento e nelle pareti; l'angolo cottura è ben organizzato con la muratura bassa per la posa del cibo e dei prodotti della cucina, igienizzato nei pavimenti e nelle pareti perimetrali; il salone e le due camere hanno la pavimentazione uniforme, gradevole nel colore; tutte le pareti dei vani diversi dai servizi e dall'angolo cottura sono ricoperte da ceramica preconfezionata fino al mt 1,20 dal pavimento. Il vano scala per il piano superiore è delimitato da una porta tipo noce tamburata, ha i gradini e i sotto gradi ricoperti da mattonelle di ceramica. Il disimpegno è leggermente ribassato dalla porta blindata verso il retro prospetto (circa - 10 cm), prosegue a livello verso la camera con bagno, scende ancora per circa -15 cm per raccordare il



soggiorno-pranzo e la camera con ripostiglio; il w.c. è pavimentato a + 10 cm circa dal piano del soggiorno. Gli intonaci e le controsoffittature sono ben concepiti anche per disperdere nei vani il riscaldamento del camino e della stufa a pellet. L'impianto elettrico è buono e le prese per la TV sono ben posizionate, il Q.E. è centralizzato nel disimpegno della zona notte al piano terra, anche gli scarichi convogliano nella stessa fossa Imhoff e l'approvvigionamento idrico avviene dal pubblico acquedotto che è organizzato con un unico contatore-misuratore dei consumi. La caldaia esterna è utilizzata per la sola produzione dell'acqua calda, è unica per servire i due piani.

## PARTI COMUNI

---

Il villino e la corte di esclusiva competenza, pignorato per 1/2 della proprietà, distinto catastalmente nel Comune di Priverno con il Foglio n. 34, Mappale 120, sub 17 e sub 18, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 199 mq totale; escluse le aree scoperte 146 mq, Rendita Euro 267,78 con la corte esclusiva di competenza, sviluppato su due piani, S1-T, seminterrato e terra (rialzato), sito nel Comune di Priverno, Via Boschetto n. 123, ha tutti i diritti ed accessori relativi, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come menzionati all'art. 2 dell'atto pubblico di compravendita dell'11 luglio 2008, Notaio Schettino Marciano.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, pignorato per 1/2, è stato oggetto di specifica richiesta volta ad ottenere un attestato sulla natura Giuridica ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 e il Comune di Priverno, con prot. n. 29651 del 13/10/2022, ha rilasciato il documento allegato in copia, con il quale attesta che la particella 120, al foglio n. 34 (di originarie are 67.80), risulta libera da gravami civici in quanto liquidati con DECRETO DEL COMMISSARIO AGLI USI CIVICI DI ROMA del 31 agosto 1955, n. 1763/1955, mediante imposizione di un annuo canone, pari ad oggi di € 58,09 (cinquantotto/09). L'attestato precisa che i canoni non risultano versati negli ultimi cinque anni oltre l'anno in corso.

Volendo quantificare l'importo all'attualità, i cinque canoni devono essere rivalutati, oltre quello dell'anno in corso, aggiungendo gli interessi e la mora per il tardato pagamento, con l'aggiunta di € 200,00 per diritti di istruttoria, la somma totale da versare è di circa € 1.419,89 per l'intera superficie di mq 6.780,00. Occorre precisare che la superficie originaria della particella 120, di are 67.80, dal 28/02/1995 è censita al N.C.E.U.: foglio 34, mappale 120, sub 1, corte comune a due fabbricati, distinti dai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 (fabbricato B) e sub 15 (fabbricato A); poi, con successivo elaborato tecnico a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il sub 1 al N.C.E.U. è stato eliminato per generare il sub 16 (corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14, edificio B) e il sub 18 (corte comune al sub 17, edificio A), variando la consistenza in due porzioni distinte di corte. Ora, l'edificio distinto dai sub 17 e sub 18 incluso nel LOTTO 2 ha una corte esclusiva di circa mq 2000 tra superficie coperta e scoperta. La somma sopra riportata per i canoni demaniali andrebbe pertanto suddivisa sulla base delle reali quote di proprietà tra i comproprietari dei due edifici realizzati sull'intera superficie di mq 6780, quella di competenza del LOTTO 2 risulterebbe di € 523,56:2.

Oltre il predetto gravame di canone demaniale, dai documenti esaminati non risultano altre servitù, censo o livello.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

•LOTTO N° 2 - La metà indivisa dell'appartamento al piano terra (rialzato) di mq 115,26 netti, collegato con il piano seminterrato da una scala interna per una superficie residenziale di mq 110,44 netti circa insiste su un edificio isolato tipo villa con annessa circostante corte esclusiva, il tutto è censito nel N.C.E.U. del Comune di Priverno (per una consistenza di superficie e di destinazione difforme da quella rilevato sul posto), al Foglio 34,



Mappale 120, sub 17 e 18 (graffati) - (piano S1-T) - cat. A/2, cl. 1, vani 8,5 Rendita Euro 267,78. L'edificio tipo villino ha esposizione su quattro lati, insiste sulla parte più ampia della corte annessa, ha altezza di gronda pari a circa 4,00 mt dal piano terra ed è coperto da solaio inclinato impermeabilizzato con tegole. La struttura portante è del tipo a telaio in c.a. e tamponatura a cassetta per il piano terra, mentre nel piano interrato la tamponatura perimetrale è del tipo muratura piena. Le pareti esterne sono ricoperte da pietra calcarea squadrata e da piccoli ricorsi di mattoni per la parte in elevazione dal terreno; entro il terreno si ritiene che sia stato favorito un buon isolamento, considerata l'assenza di muffe ed efflorescenze varie nella muratura interna che, comunque, è stata tutta ricoperta da mattonelle di ceramica fino all'altezza di mt. 1,20 dal pavimento. Gli infissi del piano rialzato sono di legno con persiane regolabili e inferriate nelle finestre; quelli del piano seminterrato sono del tipo a vasistas per la luce e la ventilazione, di alluminio anodizzato e senza oscuranti, con le inferriate metalliche. Le pavimentazioni sono tutte di ceramica posate per buona parte a rombo, di colore uniforme e di buona qualità, come pure il rivestimento dei gradini della scala di collegamento dei due piani. Gli impianti: elettrico, idraulico, termico, sono ben concepiti ma non sono state fornite le certificazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è organizzato con la canalizzazione nel controsoffitto del salone e in quello del disimpegno, con le bocchette che convogliano l'aria calda nei vani abitabili del piano terra; la climatizzazione è garantita anche dagli inverter e dalla stufa a pellet; al piano terra è presente anche l'impianto di allarme con relativi accessori. Nel seminterrato la climatizzazione è favorita da un camino e da una stufa a pellet. Tutta la proprietà è recintata ed è accessibile da due distinte entrate, protette da cancelli metallici funzionali e a movimentazione telecomandata, quello da Via del Boschetto e altro da strada privata con diritto di passaggio. La superficie della corte esclusiva misura circa 2000 mq tra superficie coperta e scoperta e all'interno della zona ben pavimentata trovano posto i camminamenti pedonali e quelli carrabili; anche le aree a verde sono ben sistemate e definite da prato ed essenze arboree tipo ulivi e querce da sughero. La corte è utilizzata anche per il parcheggio esterno delle autovetture, è utile per la cisterna del GPL, per la fossa Imhoff, per la dispersione dei liquami con la sub-irrigazione, è sostanzialmente ben tenuta con i muretti di pietra e i gradini che fiancheggiano il dislivello del terreno. Il sito è raggiungibile con facilità dal centro di Priverno e dai Comuni vicini dalla Via Boschetto, parzialmente urbanizzata e dotata di: acquedotto, energia elettrica e rete telefonica, con possibilità di parcheggio solo in fiancheggiamento alla strada pubblica. La strada è pavimentata e rifinita con manto carrabile di usura, manca la pubblica illuminazione e la rete di fognatura, non sono presenti i marciapiedi e mancano le aree a parcheggio pubblico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile inserito nel LOTTO 2 è pignorato per la quota di 1/2 ed è abitato dall'esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1984 al 02/05/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Orsini	09/08/1984	212650	13473
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	04/09/1984		11608
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	29/08/1984	6318	
Dal 11/07/2008 al 02/05/2000	**** Omissis ****	<b>Variazione-Frazionamento-Ristrutturazione- in corso di costruzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		U.T.E.	02/05/2000		
		<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 11/07/2008 al 03/08/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Marciano	11/07/2008	3199	2143
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	14/07/2008	19556	12240
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	11/07/2008	1T 10861	

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.

Gli Atti Pubblici di provenienza non sono stati depositati e sono inseriti come allegato alla presente relazione di stima.

In particolare:



a) l'Atto Pubblico del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha per oggetto la compravendita di 1/2 dell'immobile distinto al N.C.E.U. con il Foglio 34, Mappale 120 sub 17 e 18;

b) l'Atto pubblico del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha per oggetto la compravendita del terreno distinto in catasto terreni del Comune di Priverno al Foglio 34, particelle 25 di are 67.80 e 81 di are 3.90; il villino è stato realizzato sul lotto di terreno di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno), poi, per effetto di frazionamenti e censimenti al N.C.E.U. è ora l'immobile pignorato per la quota di 1/2, Foglio n. 34, Mappale 120, sub 17 e 18.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a 15/10/1999 il 13/10/1999  
Reg. gen. 3010 - Reg. part. 20439  
Quota: 1/2  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nasoni Umberto  
Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757  
Note: Documenti successivi correlati all'ipoteca: 1. Annotazione n. 332 del 17/02/2015 (restrizione di beni); 2. Annotazione n. 1409 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 3. Annotazione n. 1413 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 4. Annotazione n. 500 del 03/02/2017 (restrizione di beni); 5. Annotazione n. 504 del 06/02/2017 (restrizione di beni); 6. Iscrizione n. 3431 del 26/09/2019. Per atto pubblico di compravendita dell'11/07/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. 3199/2143, Registrato a Latina l'11/07/2008 al n. 1T 10861 e trascritto a Latina il 14/07/2008, Reg. Gen. n. 19556 e Reg. Part. n. 12244, i diritti immobiliari, pari alla metà (1/2) indivisa dell'immobile sito in Comune di Priverno e precisamente "la metà indivisa dell'appartamento composto da otto vani e mezzo dislocati ai piani terra e seminterrato, con annessa circostante corte esclusiva, censita nel N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio 34, Mappale 120, sub 17 e 18 (graffati), (piano S1-T), cat. A/2, cl. 1, vani 8,5 Rendita Euro 395,09" sono pervenuti alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'art. 2 del predetto atto è precisato che le parti escludono ogni garanzia per evizione nel presupposto dell'esistenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: - dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 15/10/1999, formalità particolare n. 3910, a favore della Banca di Roma SPA; - della sentenza di fallimento iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Latina in data 20/11/2002 formalità particolare n. 19.462 a carico della quota di proprietà del coniuge della venditrice, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 19/09/2013  
Reg. gen. 22265 - Reg. part. 2155  
Quota: 1/2  
Importo: € 84.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.780,50

Rogante: Tribunale Mondovì (CN)

Data: 02/04/2012

N° repertorio: 213

N° raccolta: 2012

Note: L'Ipoteca Giudiziale grava sul Foglio n. 34 del Comune di Priverno, mappale 120 sub 17 graffato e sub 18, nonché su altri immobili.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a 06/03/2014 il 24/02/2014

Reg. gen. 5820 - Reg. part. 498

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.200,00

Rogante: Tribunale di Latina Sez. Dist. Terracina

Data: 24/02/2014

N° repertorio: 2357

N° raccolta: 2013

Note: L'Ipoteca Giudiziale grava sul Foglio n. 34 del Comune di Priverno, mappale 120 sub 17 graffato e sub 18, nonché su altri immobili.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione derivante da ruolo

Iscritto a 22/05/2017 il 19/05/2017

Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1549

Quota: 1/2

Importo: € 83.442,58

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 41.721,29

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SPA

Data: 19/05/2017

N° repertorio: 2188

N° raccolta: 5717

Note: L'Ipoteca della Riscossione grava sul Foglio 34 del Comune di Priverno, mappale 120 sub 17 graffato e sub 18, nonché su altri immobili.

- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione**, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Iscritto a Latina il 26/09/2019

Reg. gen. 21906 - Reg. part. 3431

Quota: 1/2

Importo: € 1.032.913,80

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Nasoni Umberto

Data: 13/10/1999

N° repertorio: 16757

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3910 del 1999. L'Ipoteca volontaria grava sul Foglio 34,



Comune di Priverno, mappale 120, sub 17 graffato e sub 18, inoltre grava su altri immobili e su proprietari diversi.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/10/2021

Reg. gen. 26172 - Reg. part. 19803

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava, tra l'altro sugli immobili in Comune di Priverno, Foglio 34, particella 120 sub 17 graffato e Foglio 34, particella 120 sub 18 e su altri beni immobili di altra proprietà.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nell'esibire tutte le annotazioni pregiudizievoli su supporto informatico e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, i seguenti importi: - per il pignoramento € 294,00; - per ogni ipoteca bancaria, nota liberatoria ed € 35 cadauna; - per ogni ipoteca giudiziale, nota liberatoria e 0,5 x valore pignorato; oppure, se più conveniente, nota liberatoria e 0,5 x valore di aggiudicazione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il LOTTO 2, Sub 17 e sub 18 al Foglio n. 34, mappale 120 del Comune di Priverno, include 1/2 dell'intera proprietà del villino sviluppato su due piani e la relativa corte annessa, realizzato su un terreno che per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009 ricade nella Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.

Il sito è zona di alto valore ambientale, coperta da boschi o destinata a rimboschimento, in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di:

- Coltivatori diretti così come definiti dall'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni;
- Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all'art. 12 della L. 153/75;
- Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio;

volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione, con i seguenti indici:

Indice fondiario complessivo 0,01 mc. /mq.

Altezza massima 4,50 m.

Distanza dai confini m. 10,00

Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada

Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I diritti immobiliari, pari alla metà (1/2) indivisa dell'immobile sito in Comune di Priverno e precisamente "la metà indivisa dell'appartamento composto da otto vani e mezzo dislocato ai piani terra e seminterrato, con annessa circostante corte esclusiva, censita nel N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio 34, Mappale 120, sub 17 e 18 (graffati), (piano S1-T), cat. A/2, cl. 1, vani 8,5 Rendita Euro 267,78 sono pervenuti all'esecutata per atto pubblico di compravendita dell'11/07/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. 3199/2143, Registrato a Latina l'11/07/2008 al n. 1T 10861 e trascritto a Latina il 14/07/2008, Reg. Gen. n. 19556 e Reg. Part. n. 12244. Nel predetto atto la parte venditrice ha dichiarato "che i lavori di costruzione afferenti al fabbricato in oggetto, sono stati autorizzati con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Priverno in data 12 ottobre 1993 col n. 8109, parzialmente in difformità ad essa". Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, nonché legge 23 dicembre 1996 n. 662, la parte venditrice ha dichiarato: "che in data 10 marzo 1995 con protocollo n. 4039 è stata presentata presso il Comune di Priverno domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, successivamente modificata con la citata Legge 23 dicembre 1996 n. 662"; di avere interamente pagato gli oneri di oblazione e quelli di concessione; di avere presentato al Comune di Priverno la documentazione richiesta; che il Comune ha chiesto il saldo dell'oblazione e quello per gli oneri concessori in seguito al riesame della domanda di sanatoria; che tuttavia il Comune non ha ancora emesso il provvedimento di sanatoria richiesto.

In allegato è esibito l'elaborato architettonico presentato al Comune per ottenere la sanatoria, prot. n. 6611 del 6 maggio 1999.

### **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.

Dall'accesso agli atti del Comune di Priverno, Servizio Urbanistica e Condonò Edilizio, il sottoscritto Esperto ha verificato che:

- 1) la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Priverno in data 12 ottobre 1993 col n. 8109 è relativa alla costruzione di una tettoia agricola, da realizzare con struttura e copertura metallica, per una superficie di mq 140,00 (mt 14x mt 10);
- 2) l'oblazione autodeterminata per la sanatoria edilizia, pari a £ 7.378.400 (€ 3.810,63), è stata integralmente corrisposta;
- 3) gli oneri di concessione determinati per la sanatoria edilizia in complessive £ 1.704.400 (€ 880,25), sono stati integralmente pagati;
- 4) in data 3 gennaio 1996, prot. 4039, l'Ufficio Condonò del Comune di Priverno ha chiesto di integrare l'istanza producendo la seguente documentazione: elaborato planimetrico, copia conforme dell'atto notarile di proprietà, fotografie, parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela degli eventuali vincoli, perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere, certificato di idoneità sismica, prova dell'avvenuta denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale, certificato antimafia, originali delle attestazioni dei versamenti effettuati, progetto o



rilievo con certificato di idoneità.

- La documentazione richiesta è stata trasmessa e recepita dal Comune di Priverno con il prot. n. 15834 del 5 novembre 1998, pur non risultando presenti nel fascicolo messo a disposizione i seguenti documenti: la documentazione fotografica, il parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela degli eventuali vincoli (il parere sugli usi civici è allegato in copia e da quanto verificato, non ci sono altri vincoli).

- In data 12 giugno 2008, prot. 10224, il Dipartimento III, Ufficio Condono Edilizio ha comunicato che per la sanatoria, il proponente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* doveva versare ancora - a conguaglio e con l'abbattimento prima abitazione, inclusi gli interessi: a1) per l'oblazione la somma di € 875,11; a2) per gli oneri concessori la somma di € 4.224,11; importi determinati su una superficie netta abitabile di mq 121,88 al piano terra e mq 17,50 per il garage al piano seminterrato, somme integralmente versate con bollettino n. 296 e bollettino n. 295 presso l'Ufficio Postale 96/173 in data 11/07/2008.

- A tutt'oggi il Comune di Priverno non ha ancora emesso il provvedimento di sanatoria richiesto, secondo quanto disposto dall'art. 35, comma 12, della Legge 47/85.

- Sono allegati i documenti sopra citati, in particolare: a - la copia della C.E. n. 8109 del 12/10/1993 rilasciata ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; b - il progetto architettonico per la costruzione della tettoia agricola, esaminato con parere favorevole della C.E.C. in data 26/05/1993, verbale n. 448; c) il progetto di rilievo per il rilascio della C.E. in sanatoria del 6 maggio 1999, prot. 664; il titolo di proprietà per la provenienza del terreno sul quale è stato edificato il villino; il titolo di proprietà per la quota di 1/2 del compendio a favore dell'esecutata.

La superficie residenziale del compendio è risultata parzialmente conforme alla planimetria catastale, le difformità sono:

A) AL PIANO TERRA: la presenza di una scala che collega il piano seminterrato e il bagno che a parità di superficie è stato realizzato nella camera centrale;

B) AL PIANO SEMINTERRATO: al posto del garage è emerso che l'intera proiezione del soprastante piano è stata trasformata in superficie abitabile. In particolare il terrapieno rappresentato nell'elaborato architettonico distinto dal protocollo n. 6611 del 6/05/1999 è stato rimosso e unitamente alla ex superficie del garage l'intera area è stata trasformata in residenziale, con la suddivisione delle superfici in: un w.c., un ampio salone-soggiorno con angolo cottura, un vano scala di collegamento con il piano terra, una camera con il sottoscala come ripostiglio, un disimpegno accessibile dalla ex rampa carrabile; un'ulteriore area trasformata in una camera con bagno, dove gli ambienti hanno altezza di poco superiore a mt 2,70. Dall'accesso agli atti del Comune di Priverno sono emerse le seguenti informazioni:

a) l'elaborato architettonico graficizza al piano terra la superficie rilevata sul posto, al piano seminterrato riporta il solo garage di mt 5,00 x mt 3,50 per una altezza di mt 2,50 netti;

b) la certificazione di idoneità statica testualmente indica: "trattasi di un fabbricato per civile abitazione costituito da un unico piano terra sopraelevato e da una parte interrato, adibito a garage, accessibile tramite rampa carrabile esterna";

c) la dichiarazione sullo stato dei luoghi esplicitamente descrive: "l'immobile individuato con la lettera A nel progetto è riferito all'abitazione con sottostante garage.";

d) i calcoli compilati dal Comune di Priverno per determinare l'oblazione e gli oneri di concessione a saldo (prot. 10224 del 12 giugno 2008), derivano da una superficie del piano terra di mq.121,88 suddiviso in: una cucina-pranzo, ingresso, bagno, letto, letto, letto e superficie per servizi e accessori al piano S1 di mq 17,50;

e) la Concessione edilizia n. 8109 del 12/10/1993 è relativa alla costruzione di una tettoia agricola di 140 mq coperti, del tutto diversa dal villino rilevato sul posto.

I documenti ritirati in copia e allegati alla presente attestano che le opere rilevate in difformità sono state realizzate e non comunicate ai competenti uffici per la relativa autorizzazione, pertanto devono ritenersi prive di autorizzazione.

La verifica sull'eventuale sanabilità è continuata con l'esame di alcuni documenti, considerato che l'esecutata ha esibito copia del contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti in data 23/06/1997 e registrato in data 21/04/2006 al n. 3512, serie 3. In particolare: - da tale contratto preliminare risulta che oggetto dell'acquisto è l'immobile sito in località Boschetto, più precisamente "un rustico in corso di costruzione composto da un piano seminterrato, da un piano terra con annesso terreno di mq 2000 circa". Il sopracitato documento definisce il rustico composto da un piano interrato oltre il piano terra e il terreno



annesso, pertanto è stata verificata la documentazione catastale "variazione del 2/05/2000, pratica n. 18962", dove è possibile osservare la dimostrazione che frazioni al Foglio 34 del Comune di Priverno, mappale 120, la corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 e 15 nel sub 16 b.c.n.c. comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 e il già sub 14 (magazzino piano sotto-strada - in corso di costruzione) e il già sub 15 (abitazione piano terra - in corso di costruzione) sono variati nel sub 17 piano 1S/T abitazione e sub 18 corte annessa. La planimetria distinta dal medesimo protocollo n. 18962 graficizza l'appartamento del piano terra sostanzialmente come rilevato sul posto (unica eccezione la scala di collegamento con il piano seminterrato e il bagno nella camera centrale), al piano seminterrato, rappresenta il solo garage h 2,70 mt. L'istruttoria comunale e i saldi ricalcolati per il rilascio della sanatoria edilizia, datati 12 giugno 2008, prot. 10224, confermano la superficie rappresentata nell'elaborato di rilievo. L'atto pubblico di compravendita della quota di 1/2 pignorata, datato 11/07/2008, è impostato sulle dichiarazioni dell'edificio come derivato dal censimento catastale e dall'istruttoria definita dal Comune. Pertanto, dalla lunga serie dei documenti esaminati risulta pacifica la conclusione che la trasformazione del piano interrato e le modifiche al piano terra siano successive alla data dell'11 luglio 2008.

Ai fini di una eventuale istanza di condono ai sensi dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, è stato effettuato un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, che sicuramente è precedente (ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 15/10/1999, formalità n. 3910), ma non esistono prove idonee per dimostrare che le trasformazioni edilizie in questione siano state completate entro la data del 31/03/2003, ai sensi della Legge 326/03.

In ogni caso la sanatoria non risulta possibile nemmeno ai sensi del comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 poiché in totale difformità dalla normativa del P.R.G. vigente (approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009) che disciplina la zona ove ricade la costruzione (Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE) e in difformità anche del previgente Programma di Fabbricazione del Comune di Priverno.

#### CONCLUDENDO:

- La sanatoria per la superficie residenziale del piano seminterrato non è praticabile ai sensi delle N.T.A. del Programma di Fabbricazione e norme del vigente P.R.G.; non è praticabile nemmeno ai sensi dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

- La regolarizzazione urbanistica delle porzioni rilevate al piano terra comporta la necessità di chiudere il vano scala che collega il piano interrato e dare atto della presenza del bagno nella camera centrale, il tutto preceduto da una comunicazione al competente Ufficio del Comune di Priverno con una istanza mirata a includere anche le opere di demolizione e di ripristino delle destinazioni d'uso per il piano interrato, che deve contemplare il ridimensionamento della superficie attuale per ripristinare la sola superficie del garage accessibile dalla corte esterna. Occorre altresì presentare una istanza al N.C.E.U. atta a denunciare la presenza del bagno al posto della camera centrale.

#### AI FINI DI QUANTIFICARE I COSTI SI HA:

a1) Per rendere conforme la superficie rilevata al piano terra (bagno al posto della camera e chiusura del vano scala), gli interventi edilizi e gli oneri tecnici sono stati quantificati pari a circa € 5.500,00 (incluse le formalità amministrative e catastali, l'IVA e gli oneri riflessi).

a2) Per rendere conforme all'elaborato di sanatoria edilizia e alla planimetria catastale censita, la superficie rilevata al piano seminterrato deve essere resa conforme alla destinazione d'uso della sola superficie a garage di mq 17,50 - accessibile solo dalla rampa esterna posta nel retro-prospetto. La spesa stimata è di circa € 4.880,00 per opere edili, per il trasporto del materiale in discariche autorizzate, per gli oneri riflessi e per l'adeguamento dell'impianto elettrico).

a3) Le spese tecniche per il progetto di demolizione e chiusura degli spazi non autorizzati, le formalità



amministrative, i bolli, le ammende sul già realizzato da demolire, l'IVA, gli oneri riflessi e altro è stata stimata una spesa di circa € 6.344,00 (incluse le spese di istruttoria ed esame progetto).

b2) Per le certificazioni che attestino la regolarità degli impianti: elettrico, termico e idrico delle superfici sanabili, circa € 2.500,00 (incluse eventuali componenti tipo valvole di intercettazione, onorari tecnici ed IVA).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, trattasi di un complesso immobiliare pignorato per la quota di 1/2 e completamente autonomo nell'edificio e nella corte annessa.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada

## DESCRIZIONE

---

Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura di cemento armato, tipo villa bifamiliare, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno di mq 2802 in Priverno, località "Le Cioche", distinta al Foglio 39 mappale 260 al N.C.E.U., graffiato alla corte di pertinenza; b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, distinto al Foglio 39 particella 369 al C.T., confinante con la corte su cui insiste la struttura di c.a. sopra descritta.

Il compendio pignorato è ora accessibile da Via del Boschetto s.n.c. tramite un cancello metallico posto a protezione e inizio di uno stradone carrabile, pavimentato di calcestruzzo e lateralmente da consistenti murature per il contenimento del terreno a quote variabili, utile accesso a più lotti che includono strutture analoghe e proprietà diverse che però, per la consistente presenza di rovi e sterpaglie, è solo in parte percorribile anche a piedi, risultando impraticabile già nella corte della struttura in c.a. e fino alla particella 369. Detto stradone appare realizzato come una servitù di accesso a più lotti derivati dal frazionamento di circa mq 8120 (ex particelle 24 e 159 al C.T., foglio n. 39). L'accesso futuro richiede una consistente pulizia dalle sterpaglie e una bonifica del percorso carrabile per raggiungere sia il fabbricato in corso di costruzione che il terreno agricolo confinante, tra l'altro accessibile dalla corte su cui insiste la struttura, ripreso solo con fotografie, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale.

La zona in cui insiste l'insediamento pignorato si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare.

Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili dalla viabilità pubblica, con spazi per la sosta carenti e residuali. Il sito è una zona gradevole per la residenza stabile, ha una consistente vegetazione boschiva nelle immediate vicinanze, unitamente alle altre costruzioni e abitazioni di pregio che precedono e seguono il compendio in esame.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso programmato non è avvenuto in data 02/09/2022, per difficoltà nel trasmettere la convocazione di sopralluogo all'esecutata, non reperibile all'indirizzo di Via Boschetto n. 223. Successivamente, la Custode Giudiziaria ha favorito l'accesso cognitivo e descrittivo in data 22/09/2022, alla presenza dell'esecutata. Nella visita di sopralluogo l'esecutata e la Custode Giudiziaria hanno dato atto della consistente presenza di rovi e sterpaglie presenti sul sentiero carrabile realizzato per raggiungere il compendio pignorato, in particolare e con difficoltà è stato possibile percorrere a piedi solo una parte del segmento, causa l'incuria dei luoghi che denotano un abbandono dei siti prolungato negli anni trascorsi, con la conseguenza verificata del proliferare delle sterpaglie spontanee che ostacolano i rilievi e richiedono opere di bonifica per raggiungere il sito ove insiste la costruzione e il terreno agricolo confinante, immobili fotografati a distanza abbastanza ravvicinata



poi, per la maggiore consistenza dei rovi, non è stato possibile proseguire. Nel seguito, per la stima, sentita la Custode Giudiziaria per l'accesso problematico (possibile solo dopo una preventiva bonifica del viale di accesso e di una pulizia del lotto), è stato ritenuto sufficiente far riferimento alla documentazione ritirata nell'accesso agli atti del Comune, avendo la copia dei documenti allegati alla domanda di condono (documentazione fotografica, elaborato di rilievo, relazione tecnica, certificato di idoneità statica, istruttoria comunale per l'oblazione e costo di costruzione con la quantificazione delle superfici, rilievo delle opere per la domanda di condono edilizio e, soprattutto, la relazione di accertamento compilata dal Capo dell'U.T.C. a seguito della richiesta del Comando dei VV.UU. (cfr. relazione accertamento eseguito concessioni edilizie nn. 7978/93 - 7998/93 - 8021/93, prot. n. 1043 del 20/01/1994).

Il controllo metrico è avvenuto sulla base dei documenti ritirati in copia e presenti nel fascicolo edilizio, nonché in quello del condono edilizio.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dagli atti esaminati, in particolare la documentazione catastale e l'atto pubblico di provenienza della proprietà alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è possibile dichiarare che non ci sono carenze documentali a cui si deve sopperire con la concessione del termine di cui all'art. 567, comma 3, c.p.c.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile e il regime patrimoniale sono derivati dall'Atto Pubblico di vendita del 21 giugno 1991, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio n. 31705, Raccolta n. 10.079, registrato a Latina il 3/07/1991 al n. 3622 serie IV, Trascritto a Latina in data 17 luglio 1991, Reg. Part. 10555, Reg. Gen. n. 14484, ove l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di essere Nubile.

## CONFINI

---

Il Compendio pignorato, in località "Le Chiocche" di Priverno confina con: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su due lati, salvi altri.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,92 mq	120,86 mq	1,00	120,86 mq	2,70 m	Piano Primo
Porticato Coperto	45,26 mq	46,14 mq	0,35	16,15 mq	2,50 m	Terra
Loggia	14,06 mq	16,80 mq	0,35	5,88 mq	2,60 m	Piano Primo
Cortile comune	2500,00 mq	3172,00 mq	0,01	28,02 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	109,06 mq	125,94 mq	0,25	31,48 mq	2,70 m	Piano Terra
Terrazzi	138,28 mq	140,32 mq	0,25	35,08 mq	0,00 m	Piano Terra
Soffitta	18,68 mq	32,68 mq	0,10	3,27 mq	1,70 m	Piano Primo
Magazzino	235,40 mq	255,38 mq	0,20	51,08 mq	2,70 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>291,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>291,82 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza in termini di superficie è derivata in parte dall'esame attento del progetto di rilievo, pratica n. 397/94, protocollo n. 7628 del 14/05/1997 e in parte dalla relazione di accertamento del Comune di Priverno, prot. n. 1043 del 20/01/1994.

Dall'accesso agli atti del Comune di Priverno è stata ritirata la copia della nota di trascrizione, rep. 31.705, Registro particolare n. 10555 e Registro generale n. 14484, del 17 luglio 1991, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla quale è possibile appurare che i diritti reali di proprietà del terreno agricolo riportato in Catasto Terreni del Comune di Priverno alla partita 7727, Foglio n. 39, è derivata all'esecutata. Dalle visure storiche catastali per immobile la particella 24 al F. 39 è stata frazionata per generare la particella numero 229 (ex 24/a) di Ha 0.34.46 e la particella frazionata 232 (ex 159/a) di Ha 0.0372, giusta il tipo di frazionamento n. 1175/1991. Con il frazionamento del 5/09/2000, pratica n. 44262, la particella 232 è stata soppressa per originare l'attuale particella 369 di are 3.70; con il Tipo Mappale del 20/10/1994 la particella 229 è stata soppressa per originare il Mappale 260 di are 34.46; con il Tipo Mappale del 06/02/1986, pratica n. LT0182804 la particella 260, di are 28.02, è censita al N.C.E.U., con il: sub 1 (b.c.n.c. ai sub 2, 3, 4, 5); sub 2 piano S1, Categoria F/3; Sub 3 piano T, Categoria F/3; Sub 4 piano 1, Categoria F/3; Sub 5 piano 1, Categoria F/3.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 06/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 006420
Dal 06/08/1981 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 24



		Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 006420
Dal 21/06/1991 al 02/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 232 (ex 159/a) Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000372
Dal 21/06/1991 al 02/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 229 (ex 24/a) Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 003446
Dal 02/12/1993 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 369 (ex 232) Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000370 Reddito dominicale € 2,96 Reddito agrario € 3,06
Dal 20/10/1994 al 20/10/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 260 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 003446
Dal 10/11/1994 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 260, Sub. 3 Categoria F3 Piano T Graffato Si
Dal 10/11/1994 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 260, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1 Graffato Si
Dal 10/11/1994 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 260, Sub. 4 Categoria F3 Piano 1 Graffato Si
Dal 10/11/1994 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 260, Sub. 5 Categoria F3 Piano 1 Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali al c.t.

Al N.C.E.U. il mappale 260 al foglio 39 del Comune di Priverno (LT) e i suoi subalterni, nonostante la corretta provenienza dal c.t., dove risulta che: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la postilla riportata nell'Atto Pubblico del 21/06/1991, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascrizione del 17/07/1991, Reg. Part. n. 10555, che testualmente recita "detto livello non ha comunque alcuna ragione di sussistere in quanto non viene più corrisposto da tempo immemorabile", i titolari catastali risultano: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* I signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risultano intestati al c.t. dal 18/12/1988 per la proprietà di 1/6 ciascuno per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/08/1981, Registrazione Volume 301 n. 56 registrato in data 20/05/1989 - Voltura n. 2808.1/1989 in atti dal 02/12/1993 e denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 18/12/1988, Registrazione Volume 301 n. 56 registrato in data 20/05/1989 - Voltura n. 2808.1/1989 in atti dal 02/12/1993, sono i medesimi soggetti che hanno venduto i



propri diritti alla parte eseguita.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	260	2		F3					S1	Si
	39	260	3		F3					T	Si
	39	260	4		F3					1	Si
	39	260	5		F3					1	Si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	369 (ex 232)				Seminativo arborato	2	000370 mq	2,96 €	3,06 €	

### Corrispondenza catastale

Dalle verifiche espletate risultano difformi le intestazioni della proprietà al N.C.E.U., mentre al catasto terreni sussiste corrispondenza con i reali proprietari. La particella 369 al Foglio 39 di Priverno (LT), risulta censita con la qualità di SEMINATIVO ARBORATO; nei sopralluoghi è risultata incolta e ricoperta di erbe infestanti, di rovi e in parte di essenze arboree tipiche della zona boscata.

Situazione degli intestati censiti al N.C.E.U. dal 10/11/1994:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 - **** Omissis ****		Diritto del concedente
2 - **** Omissis ****		Livellario in parte
3 - **** Omissis ****		Oneri livellaria in parte-ditta ris. c.t.
4 - **** Omissis **** **** Omissis ****		Proprietà superficciaria

Per l'aggiornamento dell'intestazione catastale al N.C.E.U. (diritti e oneri reali), occorre far recepire le varie formalità già indicate nei documenti ufficiali, in particolare e più proficuo risulterebbe necessario accedere o acquisire le informazioni attinenti ai pregressi rapporti obbligatori, iniziando l'indagine con i certificati



Anagrafici e di Stato Civile, con un costo stimato di circa € 300,00.

## PRECISAZIONI

---

Occorre precisare che:

- a) Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura in cemento armato, tipo villa bifamiliare, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno in Priverno, località "Le Ciocche", distinta al N.C.E.U. dal Foglio 39, mappale 260 graffato alla corte di pertinenza sub 1, con i: - sub 2, magazzino al piano S1; - sub 3, magazzino al piano T; - sub 4, abitazione al piano 1; sub 5, abitazione al piano 1 (tutti in corso di costruzione, come risulta dalle visure storiche per immobile); b) un appezzamento di terreno di mq 370, distinto al C.T. dal Foglio 39, particella 369, confinante con la corte su cui insiste la struttura di c.a. sopra descritta al punto a).
- b) Che la struttura in c.a. è stata realizzata in difformità dalla C.E. n. 7998/93 e può essere sanata poiché rientra nel condono ai sensi della Legge 724/94; l'esecutata ha già inoltrato specifica richiesta e il Comune di Priverno ha esaminato l'istanza chiedendo gli ulteriori oneri di oblazione e concessori, oneri che devono essere ripetuti e ricalcolati, SU RICHIESTA DOPO IL TRASFERIMENTO DA PROCEDURA ESECUTIVA, sulla base delle caratteristiche dell'aggiudicatario.
- c) che la stima è riferita alla struttura da rifinire e al terreno incolto da sistemare; che le detrazioni sono relative alla stima sommaria dei costi per la sanatoria edilizia, costi per le opere di bonifica dei siti invasi da sterpaglie, inclusa la stima dei canoni demaniali non pagati e il perfezionamento delle formalità al N.C.E.U.

## PATTI

---

Dai rilievi sul posto e dalle dichiarazioni rese dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si deve dare atto che le porzioni pignorate (N.C.E.U.: Foglio n. 39, mappale 260 sub 1 - b.c.n.c., sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5; C.T.: Foglio n. 39, particella 369 di destinazione agricola, confinante con la corte, costituiscono il compendio pignorato, accessibile dalla Via Boschetto snc e da un cancello metallico posto a inizio stradone a servizio di altre strutture, invase da rovi e sterpaglie spontanee anche nella servitù dell'accesso comune non regolamentato. Il compendio non è recintato e non è rifinito, è tramezzato perimetralmente per definire i volumi; è privo di impermeabilizzazione nella copertura, è da tempo abbandonato. Su Via Boschetto esiste la rete pubblica per l'approvvigionamento dell'acqua potabile, sul sito la verifica non è stata resa possibile dalla folta presenza di rovi che hanno impedito l'accesso diretto alla struttura. Per lo scarico dei reflui è possibile solo la sub-irrigazione, mancando nella località la rete pubblica di fognatura. Si è dato atto che le altre tre strutture vicine sono state realizzate per congiunti dell'esecutata, intestatari per effetto dello stesso atto di compravendita del terreno, poi edificato come sopra descritto.

Non è stato costituito un condominio per le cose comuni e il terreno (pur libero da gravami civici) è soggetto ad un canone demaniale annuo.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del Compendio, già incompleto nelle finiture, non è buono per l'assenza di impermeabilizzazione nella copertura della struttura da tempo abbandonata e dei luoghi in generale, poiché invasi da rovi e vegetazione spontanea per propagazione del seme di alberi, rovi e arbusti della flora mediterranea.

## PARTI COMUNI

---



Il compendio pignorato ha solo il percorso carrabile e pedonale in comune con le altre proprietà, in particolare la servitù di passaggio è ben evidenziata nell'atto pubblico di provenienza. I subalterni censiti catastalmente in corso di costruzione, costituiscono porzioni di comproprietà della struttura ad uso residenza e magazzini sita nel Comune di Priverno, quindi comprendono in quota parte ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile secondo le disposizioni dell'art. 1117 del codice civile. Dette quote pignorate dispongono della fruibilità pro-quota della corte, ora censita nel Foglio n. 39, Mappale 260, sub 1. La particella di terreno agricolo confinante con la corte ha forma rettangolare e non è recintata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il compendio distinto al N.C.E.U. dal Foglio n. 39, Mappale 260 e al C.T. dallo stesso Foglio n. 39, particella n. 369, sono stati oggetto di specifica richiesta volta ad ottenere un attestato sulla natura Giuridica ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927 e il Comune di Priverno, con prot. n. 29651 del 13/10/2022, ha rilasciato il documento allegato in copia, con il quale attesta che gli immobili, al foglio n. 39 Particelle 260 - 369 risultano liberi da gravami civici in quanto liquidati con Deliberazione di Giunta Regionale (D.G.R.) Lazio n. 10585 del 24.11.1992, mediante imposizione di un annuo canone, pari ad oggi di € 68,02 (euro sessantotto/02). L'attestato precisa che i canoni non risultano versati negli ultimi cinque anni oltre l'anno in corso.

Volendo quantificare l'importo all'attualità, i cinque canoni oltre quello dell'anno in corso, gli interessi e la mora per il tardato pagamento, con l'aggiunta di € 200,00 per diritti di istruttoria, la somma totale da versare non è superiore di circa € 250,00.

Oltre il predetto gravame di canone demaniale, dai documenti esaminati non risultano altre servitù, censo o livello.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante per definire l'edificio risulta in conglomerato cementizio armato, realizzata successivamente all'entrata in vigore della Legge 1086/1971, della Legge 16/1974, al DMLLPP del 01/04/1983, della Legge regionale n. 4/1985, si sviluppa su: a) una fondazione a travi rovesce continue; b) un piano terra con destinazione d'uso a porticato e magazzini con altezza di circa 3,00 metri, il cui solaio di calpestio risulta sopraelevato di circa 70-80 cm dal piano di campagna; c) un primo livello posto a quota 3,90 cm e altezza di circa 3,00 metri con destinazione abitazione, con la copertura centrale su due falde simmetriche che evidenziano un sottotetto dotato di abbaino e un terrazzo scoperto; d) un secondo livello a quota circa 7,10 metri (solaio sottotetto); e) il solaio di copertura il cui colmo raggiunge la quota di circa 8,80 metri.

La struttura si presenta simmetrica rispetto ad una sezione di mezzeria trasversale, include due distinti corpi scala separati dal portico centrale. I solai hanno spessore strutturale pari a circa 20 cm e sono stati realizzati con travetti prefabbricati posti ad interasse di 50 cm con interposti laterizi di alleggerimento. Il piano seminterrato è perimetralmente chiuso da blocchetti di cemento su una altezza media di circa 3,00 metri. Il tutto è allo stato grezzo senza rifiniture, unica perimetrazione per definire i volumi è rappresentata dai mattoni forati posati a foglio e fissati con la malta cementizia per murature.

L'esposizione della struttura è su quattro lati aperta sulla corte che la include.

Il compendio pignorato è ora accessibile da Via del Boschetto s.n.c. tramite un cancello metallico posto a protezione e inizio di uno stradone pavimentato di calcestruzzo ma ricoperto da consistente presenza di rovi e sterpaglie, realizzato con murature di calcestruzzo di buona consistenza per il contenimento del terreno a quote variabili, utile accesso a più lotti che includono anche tre strutture analoghe e di proprietà diverse, tutte in abbandono prolungato negli anni trascorsi.

Analogha situazione per il terreno agricolo di mq 372, censito al C.T. con il foglio n. 39, mappale 369, visibile dallo stesso percorso e non raggiungibile dalla presenza di rovi e vegetazione spontanea, per quest'ultimo terreno incolto, a confine con la corte che include la struttura, è allegato il certificato di destinazione urbanistica



rilasciato dal Comune di Priverno, prot. 27119 del 19/09/2022.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il compendio pignorato (N.C.E.U.: Foglio 39, mappale 260, sub 1, 2, 3, 4, 5 e C.T.: Foglio 39, particella 369, entrambi nel Comune di Priverno), sono liberi da persone e cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1994 al 03/08/2022	**** Omissis ****	<b>Vendite</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi	21/06/1991	31705	10079
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	17/07/1991	14484	10555
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina			

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 Pubblico di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 02/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito.  
Iscritto a Latina il 09/08/1997  
Reg. gen. 14438 - Reg. part. 2135  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.645,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Falessi Alvaro  
Data: 30/07/1997  
N° repertorio: 47856  
Note: Documenti successivi correlati all'ipoteca: 1. Annotazione n. 2555 del 25/07/2017.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito.  
Iscritto a Latina il 25/07/2017  
Reg. gen. 16951 - Reg. part. 2555  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.645,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Falessi Alvaro  
Data: 30/07/1997  
N° repertorio: 47856  
N° raccolta: 1997  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2135 del 1997.

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare -Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 19/10/2021  
Reg. gen. 26172 - Reg. part. 19803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il Pignoramento include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 39 Part. n. 369 c.t. e mappale 260 N.C.E.U. sub 1, 2, 3, 4, 5; Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata.

### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nell'esibire tutte le annotazioni pregiudizievoli su supporto informatico e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, i seguenti importi: - per il pignoramento € 294,00; - per ogni ipoteca bancaria, nota liberatoria ed € 35 cadauna; - per ogni ipoteca giudiziale, nota liberatoria e 0,5 x valore pignorato; oppure, se più conveniente, nota liberatoria e 0,5 x valore di aggiudicazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura di cemento armato, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno in Priverno, località "Le Cioche", distinta al N.C.E.U. dal Foglio 39, mappale 260 graffato alla corte di pertinenza, con i: - sub 2, magazzino al piano S1; - sub 3, magazzino al piano T; - sub 4, abitazione al piano 1; sub 5, abitazione al piano 1; b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, distinto al C.T. dal Foglio 39 particella 369, confinante con la corte su cui insiste la struttura in c.a. La struttura di cemento armato con relativa corte annessa e il terreno agricolo insistono su un sito che, per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009, ricade nella Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.

Il sito è zona di alto valore ambientale, coperta da boschi o destinata a rimboschimento, in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di:

- Coltivatori diretti così come definiti dall'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni;
- Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all'art. 12 della L. 153/75;
- Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio;

volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione, con i seguenti indici:

Indice fondiario complessivo 0,01 mc. /mq.

Altezza massima 4,50 m.

Distanza dai confini m. 10,00

Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada

Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

## 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il compendio pignorato comprende: a) una struttura di cemento armato, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno in Priverno, località "Le Cioche", distinta al N.C.E.U. dal Foglio 39, mappale 260 graffato alla corte di pertinenza sub 1, con i: - sub 2, magazzino al piano S1; - sub 3, magazzino al piano T; - sub 4, abitazione al piano 1; sub 5, abitazione al piano 1 (tutti in corso di costruzione, come risulta dalle visure storiche per immobile); b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, incolto e non edificato, distinto al C.T. dal Foglio 39 particella 369, confinante con la corte su cui insiste la struttura di c.a.

La struttura di c.a. è stata realizzata in difformità dalla C.E. n. 7998/93 e può essere sanata poiché rientra nel condono ai sensi della Legge 724/94. L'esecutata ha già inoltrato specifica richiesta e il Comune di Priverno ha



esaminato la domanda chiedendo gli ulteriori oneri di oblazione e quelli concessori, oneri che devono essere ripetuti e ricalcolati, SU RICHIESTA DOPO IL TRASFERIMENTO DA PROCEDURA ESECUTIVA, sulla base delle caratteristiche dell'aggiudicatario.

Occorre precisare che la predetta domanda di sanatoria è stata presentata per tutto l'edificio, dichiarando che la costruzione comprende un Piano Terra e un Piano Primo, realizzati in parte difformi alla C.E. n. 7998/93, ampliando il magazzino al piano terra di mq 24,48 e la parte abitativa al piano primo maggiorata di mq 42,16.

I controlli effettuati tra: A) le planimetrie utilizzate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno; B) le planimetrie di rilievo riportate nel progetto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 7628 del 14/05/1997; C) la relazione a firma dell'Ing. Capo U.T.C., distinta dal prot. 1043 del 20/01/1994; hanno evidenziato che:

A1) al P.T.: la superficie netta dei due magazzini = mq  $(38,39 \times 2)$  = mq 76,78; terrazzini = mq  $(28,74 \times 2)$  = mq 57,48; balcone = mq  $(6,46 \times 2)$  = mq 12,92; portico = mq  $(13,79 \times 2)$  = mq 27,58; oltre i due vani scala.

A2) al P. 1: la superficie netta simmetrica delle due abitazioni = mq  $(15,17 \times 2)$  = mq 30,34; la superficie netta simmetrica dei terrazzini = mq  $(11,16 \times 2)$  = mq 22,32; oltre la superficie simmetrica dei due sottotetti e dei due vani scala.

B1) al p.T., rialzato di circa 80 cm dal piano di campagna: la superficie netta dei due magazzini = mq  $(54,53 \times 2)$  = mq 109,06; terrazzini = mq  $(69,14 \times 2)$  = mq 138,28; portico = mq  $(22,63 \times 2)$  = mq 45,26; oltre i due vani scala.

B2) al P. 1: la superficie netta simmetrica delle due abitazioni = mq  $(36,46 \times 2)$  = mq 72,92; la superficie netta simmetrica del balcone = mq  $(7,03 \times 2)$  = mq 14,06; oltre i due sottotetti nella zona centrale che separano le due residenze al piano primo, di cui uno indicato come terrazzo non coperto e l'altro disegnato coperto da un abbaino; oltre la superficie simmetrica dei due vani scala. (La sezione longitudinale del progetto rilievo indica un'altezza tra il solaio di calpestio e la copertura del sottotetto a livello non inferiore a mt 2,20).

C1) La relazione, prot. 1043 del 20/01/1994, precisa che nel gennaio 1994 la costruzione risultava eseguita nella sola parte strutturale (pilastri - travi - tetto), comprendeva un piano seminterrato, completamente chiuso in blocchetti di cemento ed inaccessibile, un piano terra senza tamponature e un piano primo copertura, il tutto allo stato grezzo. In particolare detta relazione precisa che nella struttura, è stata rilevata al piano terra, sul lato a monte l'esecuzione della struttura del solaio al piano calpestio e copertura avente le dimensioni mt. 8,50 x 3 = mq 25,50 non prevista in progetto; al piano primo copertura, si è proceduto alla totale modifica del tetto prolungando, sempre a lato monte le due falde simmetriche aventi le dimensioni di mt 7,00 x 3,70 = mq 25,90 ed altezza di mt 4,15 al colmo e mt 2,65 alla linea di gronda. Entrambi i piani nella parte hanno una altezza di mt 3,00 misurata piano di calpestio intradosso solaio, contro i mt 2,70 di progetto, va rilevato comunque che il tutto è allo stato grezzo senza rifiniture. La relazione precisa che il piano seminterrato ha una superficie di circa mq 235,40 = mt  $(10,70 \times 22,00)$ , avente altezza media di mt 3,00.

Nel calcolo delle superfici da sanare i tre documenti sono considerati testimonianze attendibili, veritiere, affidabili, da interpretare in maniera estensiva.

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

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



Si ritiene che il progetto Rilievo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, distinto dal prot. 7628 del 14/05/1997 sia idoneo a rappresentare lo stato dei luoghi, risulta carente nelle quotazioni delle sezioni orizzontali, è difforme nelle misure riportate nella sezione longitudinale con quelle dichiarate nella relazione di accertamento, prot. n. 1043 del 20/01/1994. La sezione "Latitudinale" o trasversale indica il vano scala per collegare il solo piano rialzato con il piano di calpestio del piano primo, il seminterrato lo considera terrapieno fino al livello di campagna, contrariamente a quanto dichiarato nella relazione di accertamento, prot. n. 1043 del 20/01/1994 che attesta un piano interrato di circa 3,00 metri. Si ritiene necessario integrare il progetto di rilievo esibito per il condono edilizio, rappresentando con più sezioni trasversali e almeno due longitudinali la reale situazione dei luoghi, in particolare per il piano seminterrato, dichiarato nella relazione di accertamento tamponato perimetralmente con blocchetti di cemento e inaccessibile.

Nella stima del seminterrato, per il solaio realizzato, i pilastri e la tamponatura chiusa perimetralmente, verrà valutata la superficie coperta dichiarata nella relazione di accertamento, prot. n. 1043 del 20/01/1994. Il piano terra e il piano primo saranno valutati considerando tutti i solai realizzati, incluse le superfici dei due distinti vani scala. Le coperture, non avendo a riferimento gli indici di deprezzamento per le destinazioni d'uso, pur nella considerazione che parte delle superfici inclinate possono essere utilizzate come sottotetti, la stima è circoscritta alle superfici commerciali.

Per la sanatoria edilizia saranno esaminate solo le superfici nette, rideterminando i conteggi già predisposti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno, considerato che l'aggiudicazione da asta pubblica dovrà immettere nel libero mercato il fabbricato a un soggetto con caratteristiche anche diverse da quelle applicate all'esecutata. Si precisa che il conteggio dell'oblazione e degli oneri di concessione non seguono i parametri utilizzati nel documento prot. 5385 del 10 giugno 2004 emesso dal Comune di Priverno e allegato in copia, dovendo necessariamente rivedere le superfici da sanare e applicare gli importi previsti ai sensi della Legge 724/94 (poiché i lavori sono stati terminati sicuramente entro il 31/12/1993 per tutta la struttura allo stato grezzo, come risulta dalla relazione di accertamento, prot. n. 1043 del 20/01/1994. Per la tamponatura perimetrale realizzata successivamente, (cfr. relazione tecnica del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datata 12/05/1997), si ritiene applicabile una contravvenzione poiché la struttura era comunque stata autorizzata con C.E. 7998/93.

COSTO STIMATO DELL'OBLAZIONE (£/mq 108.00, da calcolare sulla superficie residenziale e 0,60 per quella non residenziale):

- Piano Seminterrato: a) superficie autorizzata mq 0,00; b) superficie presunta realizzata mq 235,40; pertanto la superficie in eccedenza da sanare risulterebbe di mq 235,40 x 0,60 = mq 141,24 x £/mq 108.000 = £ 15.253.920,00 = € 7.877,99;

- Piano Terra (rialzato): a) superficie autorizzata: magazzini di mq 76,78; terrazzini di mq 57,48; balcone di mq 12,92; portico di mq 27,58; b) superficie realizzata: magazzini di mq 109,06; terrazzini di mq 138,28; portico di mq 45,26; pertanto la superficie in eccedenza da sanare è di mq 117,84 x 0,60 = mq 70,70 x £/mq 108.000 = £ 7.635.600 = € 3.943,46;

- Piano Primo: a) superficie autorizzata: abitazione di mq 30,34; terrazzini di mq 22,32; b) superficie realizzata: abitazione di mq 72,92; balconi di mq 14,06; sottotetto con abbaino, presunto di mq 18,68; terrazzo nella copertura a livello, presunto di mq 18,68; pertanto la superficie in eccedenza da sanare è di mq 42,58 abitazione + mq 17,46 (mq 29,10 non residenziale x 0,60 = mq 17,46) = mq 60,04 x £/mq 108.000 = £ 6.484.320,00 = € 3.348,87.

COSTO STIMATO PER GLI ONERI CONCESSORI (£/mq 90.000):

P. S1 mq 141,24 + P.T. mq 70,70 + P.1° mq 60,04 = mq 271,98 x £/mq 90.000 = £ 24.478.200 = € 12.641,94.

I costi per la sanatoria edilizia sono stati stimati in € (7.877,99 + 3.943,46 + 3.348,87) di oblazione, € 12.641,94 di oneri concessori (OO.UU. p. + OO.UU. s. + costo di costruzione), oltre gli oneri tecnici per l'atto d'obbligo, il rilievo del realizzato, la certificazione d'idoneità sismica, la liquidazione degli usi civici, l'istruttoria della pratica e i bolli, in totale € 32.500,00 circa, inclusi iva e oneri riflessi ove ricorrenti.

Occorre precisare che la tipologia dell'abuso ai sensi della legge 724/94, art. 39, è la 1 poiché le superfici in difformità dalla C.E n. 7998/93 risultano non conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente alla data di realizzazione degli abusi e non sono conformi al vigente P.R.G. (approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009) Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.



Che i conteggi operati dall'Esperto sono determinati dalle superfici emerse dal controllo incrociato tra le planimetrie utilizzate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Priverno, le planimetrie di rilievo riportate nel progetto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (prot. n. 7628 del 14/05/1997) e la relazione a firma dell'Ing. Capo U.T.C., distinta dal prot. 1043 del 20/01/1994.

A rilievo di verifica esibito e ritenuto esaustivo del realizzato, qualora emergesse che il seminterrato è un terrapieno e i sottotetti con abbaino e terrazza risultassero superfici non utili, il costo della sanatoria risulterebbe ridimensionato ad € (3.943,36 + 2.845,76 di oblazione e € 5.657,68 di oneri concessori (OO.UU. p. + OO.UU. s. + costo di costruzione), oltre gli oneri tecnici e di istruttoria per completare la concessione edilizia in sanatoria, in totale € 16.500,00 circa, inclusi IVA e oneri riflessi ove ricorrenti.

La misura dell'oblazione da applicare, qualora il Comune di Priverno ritenesse opportuno considerare la domanda di sanatoria a suo tempo presentata e i conteggi applicati nella tipologia 1 della legge 724/94, art. 39, sarebbe di soli € 1.728,25 di oblazione residua e di € 1.173,92 per gli oneri concessori, a condizione che l'aggiudicazione sia a favore di un soggetto che dimostri di avere le caratteristiche dell'esecutata e purché adempia alle prescrizioni di cui al documento distinto con il prot. 5385 notificato in data 24/06/2004, (in particolare dovrà comunque esibire il rilievo del realizzato, il certificato di idoneità statica, l'atto d'obbligo-convenzione sul costo di costruzione come prima casa, la certificazione di liquidazione degli usi civici su terre private, le marche da bollo e i versamenti per l'istruttoria e i diritti di segreteria, gli eventuali interessi, importo stimato per un totale di circa € 7.500,00.

Ai fini della istanza di condono è stata verificata anche la possibilità che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, consultando i seguenti atti:

- La C.E. n. 7998 rilasciata in data 26/01/1993.

- La relazione di accertamento del Comune di Priverno, prot. n. 1043 del 20/01/1994, che attesta l'esistenza della struttura con intelaiatura in c.a., comprendente un piano seminterrato, completamente chiuso da blocchetti di cemento e inaccessibile, un piano terra senza tamponature e un piano primo con copertura, il tutto allo stato grezzo.

- La relazione tecnica del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, datata 12/05/1997 e giacente nel fascicolo edilizio comunale, che descrive le opere realizzate nella struttura in c.a. "Debbono essere eseguite tutte le opere murarie per rifinire in ogni sua parte l'immobile, la copertura del tetto, i mattonati e tutti gli impianti idrici, elettrici e termici".

Considerato che la Legge 724/94 sana tutte le opere definite nel volume entro il 31/12/1993, risulterebbe confermato che le strutture erano realmente completate entro dicembre 1993, pur prive delle murature perimetrali per definire i volumi.

Considerato, in particolare, l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 che prevede, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. A tale disposizione letterale hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003, quest'ultima di conversione del d.l. n. 269/2003.

Infatti, ai sensi della legge 47/85 sono sanabili le opere ultimate entro il 1° ottobre 1983 e nell'osservanza degli artt. 31, 32, 33 e seguenti; ai sensi della legge 724/94 le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993 nell'osservanza dell'articolo 39 comma I; ai sensi della legge 326/2003 le opere ultimate entro il 31 marzo 2003 nell'osservanza della disciplina di cui all'articolo 32 commi 25 e seguenti.

Le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985 sono inoltre:

1) che l'immobile "sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive."

2) "purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge."

Sul punto 1) non ci sono dubbi.

Si pone il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene.

La lettera della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di



entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003.

Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data.

Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, è stato effettuato un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, non essendoci dubbi sulla data entro la quale gli abusi edilizi siano stati commessi, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire.

- Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante.

La prima IPOTECA VOLONTARIA PER LA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO è stata iscritta a Latina il 09/08/1997

Reg. gen. 14438 - Reg. part. 2135

Da tale controllo incrociato, discende in pratica quanto segue:

- le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, successive anche all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94, l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93, pertanto la domanda di sanatoria può essere presentata anche ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94 e, a parere dello scrivente Esperto, rientrando in questo caso nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326.

Quest'ultima opportunità può essere ulteriormente sfruttata solo nel caso in cui il Comune di Priverno ritenesse l'istanza di condono a suo tempo presentata infedele, ma il costo della sanatoria ai sensi della Legge 326/03 risulterebbe di molto lievitato rispetto ai conteggi già operati ai sensi della Legge 724/94. L'ipotesi prospettata come ulteriore possibilità è molto remota, considerato che il Comune di Priverno ha già esaminato l'istanza di condono a suo tempo presentata ed ha già determinato gli importi che la richiedente esecutata avrebbe dovuto versare.

#### CONCLUDENDO:

- Qualora il Comune di Priverno ritenesse opportuno considerare la domanda di sanatoria a suo tempo presentata e attuare i conteggi già attivati per una eventuale aggiudicazione a soggetto con le caratteristiche della esecutata, gli oneri totali di sanatoria sono stati stimati in € 7.500,00.

- Qualora l'aggiudicazione avvenga a favore di un soggetto senza i requisiti per avere le riduzioni, la sanatoria è stata stimata per un importo di € 16.500,00 circa se dal rilievo emergesse che il seminterrato è un terrapieno e i sottotetti sono inutilizzabili; diversamente il costo stimato è di € 32.500,00 circa, che comprende il condono anche del seminterrato e del sottotetto con abbaino e quello con terrazzo praticabile.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I beni immobili stimati sono relativi a distinti fabbricati nel Comune di Priverno (LT), gli stessi sono stati realizzati su corti attualmente già frazionate, sono dislocati su siti autonomi e per il Lotto 3 anche su un Foglio catastale diverso e separato, inoltre la consistenza e la conformazione dei tre lotti non hanno nulla in comune.

In particolare:

Lotto 1, Foglio n. 34 - Mappale 120 sub 9 (magazzino e cantine al piano primo sotto strada) e sub 11 (appartamento al piano terra), entrambi su una corte distinta dal sub 16 (b.c.n.c.), graffata all'edificio quadrifamiliare che include gli immobili pignorati;

Lotto 2: Foglio n. 34 - Mappale 120 sub 17 e 18 (1/2 di villino singolo al piano terra e seminterrato, con la corte annessa);

Lotto 3: Foglio n. 39 - Mappale 260 graffato alla corte di pertinenza, (con i sub 2, 3, 4, 5 tutti in corso di costruzione) e al Foglio n. 39 la particella n. 369 di terreno agricolo confinante con la corte del mappale 260.

Gli immobili appartengono a persone fisiche, la vendita non è soggetta 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 Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada

L'immobile inserito nel lotto 1 è sostanzialmente un appartamento al piano terra con magazzino e cantina al piano sotto strada, realizzato su un edificio tipo villa, la cui consistenza è di due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e mansarda, con i magazzini e le cantine al piano primo sotto strada. L'edificio di più ampia consistenza che include gli immobili pignorati è stato realizzato su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). Poi, per effetto di frazionamenti e tipi mappali, la originaria particella 24 al Foglio 34 C.T. del Comune di Priverno, è stata censita al N.C.E.U. al foglio 34, mappale 120, suddiviso in più subalterni, per due edifici destinati a civile abitazione. I beni pignorati e descritti nel lotto 1 sono censiti ora al N.C.E.U. al foglio 34, particella 120, sub 9 e sub 11 e insistono sulla corte censita con il sub 16 (b.c.n.c.), corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14, recintata per circa mq 3.600,00. L'edificio è accessibile dal cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), da Via Boschetto n. 223, oltre l'accesso pedonale dotato di impianto citofonico; un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata, lato retro prospetto. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 11, Categoria A2, Graffato si - Fg. 34, Part. 120, Sub. 9, Categoria C2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 202.883,00

#### LOTTO 1

- Il valore commerciale del Compendio è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
  - ubicazione buona nella periferia di Priverno, circa 3,6 Km dalla rotatoria tra Via della Valle, Via Madonna delle Grazie e imbocco di Via Boschetto, ove insistono i principali servizi commerciali e direzionali; da tale rotatoria si snoda successivamente: Via Salvo d'Acquisto, Via della Stazione, Via Cellini e Via Consolare, con un ulteriore tragitto di 1,2 km. Sostanzialmente l'insediamento che include i beni pignorati dista circa cinque km dal centro civico e dal Municipio di Priverno, dove in prossimità insistono le scuole primarie, quelle dell'obbligo e le superiori; la stazione per gli autobus e i



collegamenti per i comuni vicini è a breve distanza dal Municipio. In particolare tale area si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare.

- caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione residenziale oltre che agricola, dove l'edificio quadrifamiliare e residenziale è già inserito in un contesto gradevole per la vegetazione che lo circonda, vicino ai servizi primari (municipio, scuole dell'obbligo, impianti sportivi, chiesa, centri commerciali, banche, ecc.);
- discreta accessibilità dalle strade pubbliche e buon collegamento dell'esistente sistema viario per raggiungere rapidamente i centri commerciali e centri civici del Comune di Priverno e di quelli vicini; buono il collegamento anche verso le autostrade;
- stato di manutenzione e conservazione, rilevato discreto in tutte le componenti esaminate, inclusi gli impianti che, pur non certificati, appaiono ben conservati e idonei alla funzione dell'intero Compendio pignorato;
- buona conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- discreti dati metrici dell'immobile pignorato e buona tipologia costruttiva;
- situazione del mercato e considerazioni relative alla domanda e offerta di immobili di tipologia analoga.

Occorre dare atto che il magazzino e le cantine al piano primo sotto strada sono solo parzialmente sanati, devono essere adeguati al catastale poiché difformi; l'appartamento al piano terra è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, è dotato di istanza volta ad ottenere la sanatoria edilizia, la stessa è risultata incompleta e poco chiara. In ogni caso sono stati detratti dalla stima tutti i deprezzamenti per perfezionare le formalità necessarie a garantire la futura commerciabilità degli immobili pignorati.

Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione. Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (€/mq), da utilizzare per la stima del compendio in questione, sono stati analizzati: - i dati delle quotazioni immobiliari (compravendite e canoni di affitto), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Priverno, zona Colle degli Angeli, Colle Tinto, San Lorenzo, Boschetto e zona Agricola del Comune, valori di vendita compresi tra €/mq 850 e €/mq 1.250);

- non sono stati reperiti valori di stima attribuiti nelle procedure immobiliari per abitazioni e residenze insistenti nelle zone adiacenti e applicabili alle caratteristiche dell'immobile rilevato nel sopralluogo, esiste comunque in località Boschetto un'ampia villa in vendita, di 600 mq commerciali al prezzo di € 560.000. Sono state interpellate le Agenzie immobiliari di Zona e tecnici operanti nel settore edile, concordi nel ritenere la zona gradita e ambita per gli acquisti e per valori non superiori a € 1.400,00 per porzioni di immobili in villa.

- valori esposti su alcune riviste periodiche specializzate per offerte di acquisto in regime di libero mercato (cfr. ricerche su Google), incluse le indagini dirette e telefoniche sui pochissimi avvisi presenti in zone prossime al nucleo che include il compendio in esame (€/mq 1.250 medio). Il valore stimato per il compendio si riferisce al diritto reale di godimento del bene stesso e degli annessi di pertinenza, quindi, il valore espresso nella stima diretta, €/mq di superficie convenzionale, con adeguata perequazione è stato opportunamente ragguagliato nel prezzo unitario di €/mq 1.150,00 per la superficie convenzionale realmente rilevata sul posto e per le caratteristiche peculiari del compendio. Alla predetta valutazione sono poi da detrarre gli oneri a carico dell'acquirente per procedere con i lavori di adeguamento per ripristinare le destinazioni d'uso catastali, per le spese necessarie a sanare le porzioni difformi dalla C.E. assentita, per l'adeguamento degli impianti, per gli onorari tecnici atti a rendere l'immobile commerciale e abitabile.

Il metodo sintetico è stato verificato anche con il metodo analitico che segue, impostato sulla previsione dei redditi futuri, costanti, continui e medi da scontare all'attualità, utilizzando la formula sotto riportata:  $V = R * [1 - (i + m + a + p)] : r$ . In cui: R = Reddito lordo annuo; i = Imposte e tasse, stimate al 10% del reddito annuo con cedolare secca; m = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione



del patrimonio, stimate al 3%; a = Spese generali e di amministrazione, stimate al 2%; p = Perdite di fitto e inesigibilità, stimate al 3%; r = Tasso di capitalizzazione, stimato dalle quotazioni di zona pari al 3%.

Sviluppando l'algoritmo con i dati numerici, si ottiene il valore commerciale del compendio capitalizzando il reddito da locazione ripreso dall'osservatorio del mercato immobiliare (semestre 2° anno 2022), perequato nella stima in €/mq 3,50 che sviluppa un canone di locazione mensile di circa € 620,00 lordi mensili. Il reddito è stato ipotizzato derivabile dal compendio nella consistenza di superficie convenzionale misurata sul posto, delle destinazioni d'uso e nelle condizioni di normale manutenzione delle strutture e finiture. Quindi:  $V = R * [1 - (i + m + a + p)]$ ;  $r = € 620,00 \times 12 \times [1 - (0,10 + 0,03 + 0,02 + 0,03)]$ ;  $0,03 = € 7.440,00 \times 0,82$ ;  $0,03 = € 203.360,00$  (duecentotremilatrecentosessanta/00).

La stima per capitalizzazione del reddito conferisce sostanziale attendibilità alla stima diretta per confronto, perequazione sintetizzata nell'algoritmo tra il prezzo unitario e la superficie convenzionale, come rappresentato nella tabella schematica e, pertanto, si conferma la valutazione dell'intero compendio in € 202.883,00 (duecentoduemilaottocentottantatre/00), determinato con il confronto dei valori di mercato rilevati e opportunamente perequati, pur risultando di poco inferiore al valore ottenuto con la capitalizzazione dei redditi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada	176,42 mq	1.150,00 €/mq	€ 202.883,00	100,00%	€ 202.883,00
				Valore di stima:	€ 202.883,00

Valore di stima: € 202.883,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la sanatoria edilizia del sub 9 e sub 11	25856,13	€
Oneri ed onorari tecnici, per rilievo opere da sanare, per documentazione tipo: certificato idoneità, ecc., oneri riflessi e bolli	5075,20	€
Per demolizioni, trasporti, materiale, discariche, mano d'opera, conformità elettrica, IVA, per il sub 9 non conforme alle risultanze catastali	3050,00	€
Oneri ed onorari tecnici per l'adeguamento catastale del sub 11	1268,80	€
Adeguamento e conformità impianti: elettrico, di riscaldamento, idrico, del sub 11	2562,00	€
Canoni demaniali arretrati e per l'anno in corso, rivalutati e con gli interessi inclusi, somma stimata per le quote pignorate non superiore a € 250	250,00	€



**Valore finale di stima: € 164.820,87**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, 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 con il metodo comparativo, verificando il risultato finale dopo i deprezzamenti anche con il metodo di capitalizzazione dei redditi.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." - G. Innocenti.

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada

L'immobile inserito nel lotto 2 è la quota indivisa di 1/2 del villino con corte annessa ad uso residenziale, suddiviso in due piani, al piano terra con l'unità abitativa composta da: un ampio salone-soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento con il piano seminterrato, un disimpegno nella zona notte che collega il bagno, il w.c., la camera con guardaroba incorporato e l'altra camera; al piano seminterrato la suddivisione della superficie comprende: due camere di cui una con bagno annesso, un w.c., un disimpegno-ingresso dal retro prospetto esterno e un ampio salone soggiorno-pranzo con angolo cottura, oltre naturalmente il vano scala a scendere. Il villino è stato realizzato in difformità dalla C.E. n. 8109 del 12/10/1993 che prevedeva la costruzione di una tettoia agricola su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). occupa una superficie di circa mq. Il compendio è ben recintato su tutti i lati, occupa una superficie di circa mq 2.000,00 ed è accessibile da un autonomo cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), su Via Boschetto n. 123, un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare. Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili da via del "Boschetto" su cui insistono alcune strutture commerciali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 17, 18, Categoria A2, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 145.914,75

LOTTO 2

- Il valore commerciale del Compendio è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
  - ubicazione buona nella periferia di Priverno, circa 3,6 Km dalla rotatoria tra Via della Valle, Via



Madonna delle Grazie e imbocco di Via Boschetto, ove insistono i principali servizi commerciali e direzionali; da tale rotatoria si snoda successivamente: Via Salvo d'Acquisto, Via della Stazione, Via Cellini e Via Consolare, con un ulteriore tragitto di 1,2 km. Sostanzialmente l'insediamento che include i beni pignorati dista circa cinque km dal centro civico e dal Municipio di Priverno, dove in prossimità insistono le scuole primarie, quelle dell'obbligo e le superiori; la stazione per gli autobus e i collegamenti per i comuni vicini è a breve distanza dal Municipio. In particolare tale area si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare.

- caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione residenziale oltre che agricola, dove l'edificio in villa, residenziale, è inserito in un contesto gradevole per la vegetazione che lo circonda, vicino ai servizi primari (municipio, scuole dell'obbligo, impianti sportivi, chiesa, centri commerciali, banche, ecc.);
- discreta accessibilità dalle strade pubbliche e buon collegamento dell'esistente sistema viario per raggiungere rapidamente i centri commerciali e centri civici del Comune di Priverno e di quelli vicini; buono il collegamento anche verso le autostrade;
- stato di manutenzione e conservazione, rilevato ottimo in tutte le componenti esaminate, inclusi gli impianti che, pur non certificati, appaiono ben conservati e idonei alla funzione per il compendio pignorato;
- buona conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, con necessità di adattamenti per il piano interrato;
- ottimi i dati metrici dell'immobile pignorato e ottima la tipologia costruttiva;
- situazione del mercato e considerazioni relative alla domanda e offerta di immobili di tipologia analoga.

Occorre dare atto che:

- a) il villino è stato realizzato in difformità dalla C.E. n. 8109 del 12/10/1993 che prevedeva la costruzione di una tettoia agricola su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno);
- b) la circostante corte esclusiva si estende su una superficie di circa mq 2.000,00 tra aree coperte e scoperte;
- c) l'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo.
- d) il villino ha la superficie residenziale del piano terra, con l'annesso garage al piano seminterrato, già definita anche negli oneri e nei pagamenti per la sanatoria edilizia, tuttavia il Comune non ha ancora emesso il provvedimento di sanatoria richiesto;
- e) nei sopralluoghi, al piano terra è stata aggiunta la scala di collegamento con il piano seminterrato e quest'ultimo è stato trasformato in superficie residenziale, opere quest'ultime non sanabili.

Il valore di stima finale include i deprezzamenti per le formalità necessarie a perfezionare la commerciabilità futura degli immobili pignorati.

Il metodo di stima più appropriato al caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione. Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (€/mq), da utilizzare per la stima del compendio in questione, sono stati analizzati: - i dati delle quotazioni immobiliari (compravendite e canoni di affitto), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Priverno, zona Colle degli Angeli, Colle Tinto, San Lorenzo, Boschetto e zona Agricola del Comune, valori di vendita compresi tra €/mq 850 e €/mq 1.250);

- non sono stati reperiti valori di stima attribuiti nelle procedure immobiliari per abitazioni e residenze insistenti nelle zone adiacenti e applicabili alle caratteristiche dell'immobile rilevato nel sopralluogo, esiste comunque in località Boschetto un'ampia villa in vendita, di 600 mq commerciali al prezzo di € 560.000. Sono state interpellate le Agenzie immobiliari di Zona e tecnici operanti nel settore edile, concordi nel ritenere la zona gradita e ambita per gli acquisti e per valori non superiori a € 1.350,00 per immobili tipo villa.

- valori esposti su alcune riviste periodiche specializzate per offerte di acquisto in regime di libero mercato (cfr. ricerche su Google), incluse le indagini dirette e telefoniche sui pochissimi avvisi presenti



in zone prossime al nucleo che include il compendio in esame (€/mq 1.350 fino a € 1.400 per costruzioni di pregio). Il valore stimato per il compendio si riferisce al diritto reale di godimento del bene stesso e degli annessi di pertinenza, quindi, il valore espresso nella stima diretta, €/mq di superficie convenzionale, con adeguata perequazione è stato opportunamente ragguagliato nel prezzo unitario di €/mq 1.350,00 per la superficie convenzionale realmente rilevata sul posto. Il piano seminterrato è stato fortemente deprezzato nella superficie coperta rilevata sul posto, poiché la destinazione d'uso attuata spontaneamente non è sanabile (risulta in contrasto con le N.T.A. del piano di fabbricazione, con quelle del vigente P.R.G. e non ricorrono le condizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380).

Alla predetta valutazione sono poi stati sottratti gli oneri a carico dell'acquirente per procedere con i lavori di adeguamento per ripristinare le destinazioni d'uso catastali e urbanistiche.

In particolare, per l'intera quota di proprietà 1/1:

a) la spesa per chiudere il vano scala di collegamento con il piano seminterrato, è stata stimata pari a circa € 5.500,00 (incluse le formalità amministrative, gli oneri professionali, il materiale necessario a ripristinare lo stato dei luoghi, le opere edili, le discariche per il materiale di risulta, le eventuali ammende e altro);

b) la spesa necessaria a ridimensionare le superfici del piano seminterrato, con demolizioni e opere varie di tramezzatura per ripristinare la superficie utile del garage, è stata stimata in € 11.220,00 (incluse le formalità amministrative, gli oneri professionali che richiedono un progetto di ristrutturazione mirata e l'accesso solo dalla rampa del retro-prospetto, il materiale necessario a ripristinare lo stato dei luoghi, le opere edili, le discariche per il materiale di risulta, le eventuali ammende, l'esame istruttorio del Comune e gli oneri per rilasciare l'autorizzazione amministrativa e altro);

c) le spese necessarie per l'adeguamento degli impianti e il rilascio dei relativi certificati di conformità, sono state stimate in € 2.500 (incluso il nuovo certificato A.P.E., gli eventuali valvolami e gli onorari tecnici).

Il metodo sintetico è stato verificato anche con il metodo analitico che segue, impostato sulla previsione dei redditi futuri, costanti, continui e medi da scontare all'attualità, utilizzando la formula sotto riportata:  $V = R * [1 - (i + m + a + p)] : r$ . In cui: R = Reddito lordo annuo; i = Imposte e tasse, stimate al 10% del reddito annuo con cedolare secca; m = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione del patrimonio, stimate al 4%; a = Spese generali e di amministrazione, stimate al 2%; p = Perdite di fitto e inesigibilità, stimate al 3%; r = Tasso di capitalizzazione, stimato dalle quotazioni di zona pari al 3,00%.

Sviluppando l'algoritmo con i dati numerici, si ottiene il valore commerciale del compendio capitalizzando il reddito da locazione ripreso dall'osservatorio del mercato immobiliare (semestre 2° anno 2022), perequato nella stima in €/mq 4,15 che sviluppa un canone di locazione mensile di circa € 900,00 lordi mensili. Il reddito è stato ipotizzato derivabile dal compendio nella consistenza di superficie convenzionale misurata sul posto, delle destinazioni d'uso e nelle condizioni di normale manutenzione delle strutture e finiture.

Quindi:  $V = R * [1 - (i + m + a + p)] : r = € 900,00 \times 12 \times [1 - (0,10 + 0,04 + 0,02 + 0,03)] : 0,03 = € 10.800,00 \times 0,81 : 0,03 = € 291.600,00$  (duecentonovantunomilaseicento/00).

La stima per capitalizzazione del reddito conferisce sostanziale attendibilità alla stima diretta per confronto, perequazione sintetizzata nell'algoritmo tra il prezzo unitario e la superficie convenzionale, come rappresentato nella tabella schematica e, pertanto, si conferma la valutazione dell'intero compendio in € 291.829,50 quindi 1/2 della proprietà è pari a € 145.914,75 (Euro centoquarantacinquemilanovecentoquattordici/75), determinato con il confronto dei valori di mercato rilevati e opportunamente perequati, pur risultando di poco inferiore al valore ottenuto con la capitalizzazione dei redditi.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada	216,17 mq	1.350,00 €/mq	€ 291.829,50	50,00%	€ 145.914,75
				Valore di stima:	€ 145.914,75

Valore di stima: € 145.914,75

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizioni, ripristini, onorari tecnici per chiudere il vano scala al piano terra e comunicare la diversa utilizzazione della camera centrale a bagno	2750,00	€
Adeguamento e certificazione di conformità degli impianti	1250,00	€
Demolizioni, opere edili, ammende eventuali, istruttoria e autorizzazioni per il garage da ripristinare al piano seminterrato	2440,00	€
Onorari tecnici per il progetto di ristrutturazione edilizia necessario a ripristinare le destinazioni d'uso catastali, incluse le formalità amm.ve	3170,00	€
Canoni demaniali arretrati e per l'anno in corso, rivalutati e con gli interessi inclusi, somma stimata per le quote pignorate non superiore a € 250	250,00	€
Vincoli e oneri giuridici di una proprietà limitata alla quota del 50%	14560,00	€
Spese e onorari tecnici per il N.C.E.U.	951,60	€

**Valore finale di stima: € 120.543,15**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, 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 con il metodo comparativo, verificando il risultato finale dopo i deprezzamenti anche con il metodo di capitalizzazione dei redditi.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." - G. Innocenti.



## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada

Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura di cemento armato, tipo villa bifamiliare, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno di mq 2802 in Priverno, località "Le Cioche", distinta al Foglio 39 mappale 260 al N.C.E.U., graffato alla corte di pertinenza; b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, distinto al Foglio 39 particella 369 al C.T., confinante con la corte su cui insiste la struttura di c.a. sopra descritta. Il compendio pignorato è ora accessibile da Via del Boschetto s.n.c. tramite un cancello metallico posto a protezione e inizio di uno stradone carrabile, pavimentato di calcestruzzo e lateralmente da consistenti murature per il contenimento del terreno a quote variabili, utile accesso a più lotti che includono strutture analoghe e proprietà diverse che però, per la consistente presenza di rovi e sterpaglie, è solo in parte percorribile anche a piedi, risultando impraticabile già nella corte della struttura in c.a. e fino alla particella 369. Detto stradone appare realizzato come una servitù di accesso a più lotti derivati dal frazionamento di circa mq 8120 (ex particelle 24 e 159 al C.T., foglio n. 39). L'accesso futuro richiede una consistente pulizia dalle sterpaglie e una bonifica del percorso carrabile per raggiungere sia il fabbricato in corso di costruzione che il terreno agricolo confinante, tra l'altro accessibile dalla corte su cui insiste la struttura, ripreso solo con fotografie, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento pignorato si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare. Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili dalla viabilità pubblica, con spazi per la sosta carenti e residuali. Il sito è una zona gradevole per la residenza stabile, ha una consistente vegetazione boschiva nelle immediate vicinanze, unitamente alle altre costruzioni e abitazioni di pregio che precedono e seguono il compendio in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 260, Sub. 2, Categoria F3, Graffato Si - Fg. 39, Part. 260, Sub. 3, Categoria F3, Graffato Si - Fg. 39, Part. 260, Sub. 4, Categoria F3, Graffato Si - Fg. 39, Part. 260, Sub. 5, Categoria F3, Graffato Si al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 369 (ex 232), Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 94.841,50

### LOTTO 3

La stima è impostata sulla base delle caratteristiche specifiche del compendio, della sua accessibilità comunque garantita anche dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore ed a carico di tutti i terreni serviti dalla striscia di terreno destinata a strada, ben individuata (larghezza costante di cinque metri), ricadente nelle particelle 231, foglio 39 (acquistata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e 229, foglio 39 (acquistata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), graficamente rappresentata nella planimetria allegata all'atto di provenienza del terreno (cfr. Atto Pubblico Notaio A. Falessi del 21/06/1991). Inoltre, la stima è maggiormente favorita dalla possibilità di sanare il compendio (struttura in c.a., tamponata per definire i volumi, realizzata su un terreno di dimensioni ridotte), considerato che col passare del tempo è sempre più difficile accedere ai particolari benefici di regolarizzazione il tutto con la sanatoria edilizia. La struttura in c.a. è stata infatti realizzata in difformità dalla C.E. n. 7998/93 e può essere sanata poiché rientra nel condono ai sensi della Legge 724/94, l'esecutata ha già inoltrato specifica richiesta e il Comune di Priverno ha esaminato l'istanza chiedendo gli ulteriori oneri di oblazione e quelli concessori, oneri che devono essere ripetuti e ricalcolati, SU RICHIESTA DOPO IL TRASFERIMENTO DA PROCEDURA ESECUTIVA, sulla base delle caratteristiche dell'aggiudicatario. La suddetta procedura è comunque garantita anche dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che



concede agli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari un termine e alcune condizioni per le quali l'immobile possa rientrare nelle previsioni di sanabilità straordinaria (condono, appunto).

Occorre ricordare che il lotto di terreno su cui insiste la struttura di cemento armato e l'appezzamento di terreno agricolo confinante ricadono in Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE del vigente P.R.G. del Comune di Priverno, con limiti estremamente contenuti per l'edificabilità che, nel caso in esame, rendono sicuramente più vantaggiosa la sanabilità straordinaria (condono, appunto).

Ultima considerazione: il compendio pignorato è stato visionato solo a distanza, rinunciando ai rilievi metrici poiché i percorsi risultavano impraticabili e necessitavano di opere di bonifica per raggiungere il sito, pertanto la verifica delle superfici è avvenuta dai documenti acquisiti dopo l'accesso al Comune di Priverno (fotografie; progetto della costruzione realizzata in parte difforme dalla di C.E. 7998/93; certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; progetto di rilievo prot. n. 7628 del 14/05/1997 esibito per la sanatoria edilizia; relazione dell'accertamento del Capo U.T.C. di Priverno a seguito di due accessi sul sito con un geometra e un vigile urbano, documento distinto con il prot. n. 1043 del 20/01/1994), pertanto i dati metrici risultano non misurati ma stimati.

•Il valore commerciale del Compendio è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione buona nella periferia di Priverno, circa 3,00 Km dalla rotatoria tra Via della Valle, Via Madonna delle Grazie e l'imbocco di Via Boschetto, ove insistono i principali servizi commerciali e direzionali; da tale rotatoria si snoda successivamente: Via Salvo d'Acquisto, Via della Stazione, Via Cellini e Via Consolare, con un ulteriore tragitto di 1,2 km. Sostanzialmente l'insediamento che include i beni pignorati dista circa quattro km dal centro civico e dal Municipio di Priverno, dove in prossimità insistono le scuole primarie, quelle dell'obbligo e le superiori; la stazione per gli autobus e i collegamenti per i comuni vicini è a breve distanza dal Municipio. In particolare tale area si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare.

- caratteristiche e peculiarità della zona a vocazione residenziale oltre che agricola, dove la struttura e corte con terreno annesso sono già inseriti in un contesto gradevole per la vegetazione che li circonda, vicini ai servizi primari (municipio, scuole dell'obbligo, impianti sportivi, chiesa, centri commerciali, banche, ecc.), nonostante i necessari lavori di bonifica da effettuare per i siti ricoperti di rovi anche nella viabilità interna e le opere di finitura mancanti e da realizzare;

- discreta accessibilità dalle strade pubbliche e buon collegamento dell'esistente sistema viario per raggiungere rapidamente i centri commerciali e centri civici del Comune di Priverno e di quelli vicini; buono il collegamento anche verso le autostrade;

- stato di manutenzione e conservazione, rilevato non buono dopo il prolungato abbandono alle intemperie della struttura ancora non impermeabilizzata nella copertura, sicuramente oltre le opere di bonifica ricorre la necessità di adeguare la costruzione alla normativa sismica, nonché la conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

- discreti i dati metrici dell'immobile pignorato e buona la tipologia costruttiva per un edificio realizzato per esigenze rurali;

- situazione del mercato e considerazioni relative alla domanda e offerta di immobili di tipologia analoga.

Il metodo di stima più appropriato per il caso in esame è quello "SINTETICO COMPARATIVO", ossia basato sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti i prezzi unitari di mercato in regime di libera contrattazione. Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (€/mq), da utilizzare per la stima del compendio in questione, sono stati analizzati: - i dati delle quotazioni immobiliari (compravendite e canoni di affitto), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Priverno, zona Colle degli Angeli, Colle Tinto, San Lorenzo, Boschetto e zona Agricola del Comune, valori di vendita compresi tra €/mq 850 e €/mq 1.250 per immobili finiti);

- non sono stati reperiti valori di stima attribuiti nelle procedure immobiliari per abitazioni e residenze



insistenti nelle zone adiacenti e applicabili alle caratteristiche dell'immobile rilevato nel sopralluogo. Sono state interpellate le Agenzie immobiliari di Zona e tecnici operanti nel settore edile, concordi nel ritenere la zona gradita e ambita per gli acquisti e per valori non superiori a € 1400,00 per porzioni di immobili in villa; per le strutture da rifinire i tecnici interpellati hanno ritenuto corretto attestarsi su valori medi di circa 350 €/mq.

- valori esposti su alcune riviste periodiche specializzate per offerte di acquisto in regime di libero mercato (cfr. ricerche su Google), incluse le indagini dirette e telefoniche sui pochissimi avvisi presenti in zone prossime al nucleo che include il compendio in esame (€/mq 1.250 medio per immobili finiti). Il valore stimato per il compendio si riferisce al diritto reale di godimento del bene stesso e degli annessi di pertinenza, quindi, il valore espresso nella stima diretta, €/mq di superficie convenzionale, con adeguata perequazione è stato opportunamente ragguagliato nel prezzo unitario di €/mq 325,00 per la superficie convenzionale rilevata dai documenti ufficiali ritirati in copia, per la sola struttura e per le caratteristiche peculiari del compendio nel sito. Alla predetta valutazione sono poi da detrarre gli oneri per procedere con i lavori di bonifica per raggiungere il sito, per le spese necessarie a sanare le porzioni difformi dalla C.E. assentita, per gli onorari tecnici e per i canoni arretrati imposti sul terreno e sulla corte esclusiva della struttura bifamiliare già liberata dai gravami da usi civici.

Il metodo sintetico è stato verificato anche con il metodo che segue, impostato sui mc realizzati, circa mc 2.110,00 vuoto per pieno moltiplicato per il valore medio delle strutture ottenuto dai prezzi di mercato di circa 55 €/mc = € 116.050,00 a cui occorre detrarre la vetustà stimata pari al 18% del valore, che conferma la stima ottenuta con il metodo sintetico. Naturalmente alla predetta valutazione sono poi da detrarre gli oneri in generale per sanare gli immobili, oltre le spese per la bonifica del sito. L'ultima considerazione non trascurabile è che il prezzo di 55 €/mc attuale non considera gli scavi, le opere discrete rilevate per il percorso carrabile attivato e da bonificare, ma soprattutto, la consistenza rilevata - che per la normativa dello strumento urbanistico vigente - oggi non risulterebbe realizzabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Compendio pignorato Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada	291,82 mq	325,00 €/mq	€ 94.841,50	100,00%	€ 94.841,50
				Valore di stima:	€ 94.841,50

Valore di stima: € 94.841,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, oblazione e oneri concessori, condono Legge 724/94	27893,60	€
Oneri e onorari tecnici per il condono, rilievo e conteggi	3806,40	€
Canoni demaniali arretrati e per l'anno in corso, rivalutati e con gli interessi inclusi, somma stimata per le quote pignorate non superiore a € 800	800,00	€



Formalità necessarie per una corretta intestazione della piena proprietà al N.C.E.U.	300,00	€
Oneri di bonifica del sito, inclusa la rimozione delle sterpaglie e dei rovi che rendono inaccessibili i siti stimati.	4746,00	€

**Valore finale di stima: € 57.295,50**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite 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 al compendio oggetto della stima con il metodo comparativo.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." - G. Innocenti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il LOTTO 1: comprende un appartamento al piano terra e un magazzino con cantine annesse al piano sotto strada. Il magazzino e le cantine sono parzialmente tramezzati con la proprietà confinante, sono dotati di C.E. in sanatoria per una parte, pertanto devono essere tramezzati per ripristinare la suddivisione riportata nella planimetria catastale e sanati per la superficie in eccesso. Il piano terra non è sanato, pertanto il Comune di Priverno potrebbe ritenere la trasformazione d'uso da magazzino ad abitazione come appendice dell'istanza già inoltrata, calcolando gli oneri di cui alla Legge 724/94, diversamente la sanatoria è comunque possibile ai sensi della Legge 326/2003.

Il LOTTO 2: è relativo ai diritti di 1/2 sull'intera proprietà, ha il piano terra con il garage al piano seminterrato definiti già dal Comune di Priverno nella richiesta di C.E. in sanatoria, manca ancora il titolo urbanistico. Nel sopralluogo il piano terra è stato modificato con la creazione di un vano scala di collegamento con il piano seminterrato, quest'ultimo è risultato svuotato dal terrapieno e trasformato (garage incluso) in superficie residenziale. Per il piano terra ricorre la necessità di ripristinare la superficie ora occupata dal vano scala, mentre per il piano seminterrato, non essendoci i presupposti per sanare gli abusi edilizi, occorre ripristinare la destinazione di garage conforme alla planimetria catastale.

Il LOTTO 3: comprende una struttura per un edificio a destinazione magazzini e abitazioni, detta struttura è a telaio di conglomerato cementizio ed è solo perimetrata da forati per definire i volumi, la copertura è priva di impermeabilizzazione ed è incompleta. L'edificio è stato oggetto di istanza di condono, sono stati già esibiti i documenti richiesti e il Comune di Priverno ha già determinato gli oneri di oblazione e quelli concessori da pagare, oneri che dovranno essere rideterminati qualora l'aggiudicatario non risultasse in possesso delle stesse caratteristiche dell'esecutata. In ogni caso manca ed è stato richiesto un rilievo dettagliato dei luoghi, per comprendere bene le superfici realizzate difformi dalla C.E. a suo tempo rilasciata. Nel LOTTO è incluso un terreno agricolo non edificato, posto a confine con la corte su cui insiste la struttura. Entrambi gli immobili sono ora inaccessibili per lo stato di abbandono che ha reso i luoghi completamente ricoperti di rovi e vegetazione spontanea.

Occorre comunque rilevare che i valori di stima hanno già le detrazioni per gli oneri tecnici e amministrativi da



sostenere per la sanatoria edilizia, includono altresì le spese varie per la bonifica dei luoghi e per i canoni demaniali arretrati.

Le stime dei costi di oblazione, di oneri concessori e formalità varie, per i tre immobili inclusi nei tre LOTTI, sono state effettuate in funzione di favorire la più ampia partecipazione per l'aggiudicazione, pertanto le valutazioni sono state modulate anche alle eventuali situazioni più sfavorevoli, trascurando le opportunità di sconto praticabile al condono sulla base delle caratteristiche soggettive dell'aggiudicatario. In ogni caso, gli oneri di regolarizzazione urbanistica e formalità relative, dopo l'aggiudicazione, sono oneri a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere obbligatoriamente a ripristinare le violazioni urbanistiche, per non incorrere nelle sanzioni previste dalla normativa vigente per i proprietari possessori di opere edilizie non sanate o non conformi alle autorizzazioni rilasciate, nonché per una futura commerciabilità degli immobili stessi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 23/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Defend Gianfranco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 18 Altri allegati - A1: Verbale di sopralluogo del 21/09/2022; A2: Verbale di Sopralluogo del 13/10/2022; A3: Verbale di sopralluogo del 29/10/2022.
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - B1 e B2 - Lotto 1 e Lotto 2: Estratto di mappa Foglio n. 34, Planimetrie catastali, Visure storiche per immobile, Elaborati planimetrici, Foglio n. 34, Comune di Priverno.
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - B3 - Lotto 3: Estratto di mappa Foglio n. 39, Visure storiche per immobile, Foglio n. 39, Comune di Priverno.
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - C1.1 - Lotto 1: Atto di provenienza della proprietà (Donazione), con gli allegati: istanza di sanatoria, tipologia abuso, epoca dell'abuso, nota di trascrizione.
- ✓ Atto di provenienza - C1.2 e C2.2 - Lotto 1 e Lotto 2: Atto di provenienza del terreno su cui sono stati realizzati l'edificio descritto nel Lotto 1 e il villino del Lotto 2, con allegata la nota di trascrizione.
- ✓ Atto di provenienza - C2.1 - Lotto 2: Atto di provenienza della proprietà.
- ✓ N° 1 Altri allegati - D1.1 - Lotto 1: Progetto a sanatoria prot. n. 15973 del 01/12/1990.
- ✓ N° 7 Altri allegati - D1.2 - Lotto 1: Istanza per C.E del 18/01/1985, prot. 673, con l'elaborato di progetto; richiesta di variante ubicazionale dell'edificio e progetto di recinzione, prot. 2052 del 10/02/1986, con relazione tecnica ed elaborato di progetto; richiesta di documenti da parte del Comune di Priverno per



la variante e la recinzione; richiesta prot. 7107 del 31/05/1986 di copia conforme dell'elaborato approvato dalla C.E.C.

- ✓ N° 4 Altri allegati - D1.3 - Lotto 1: Richiesta di sanatoria prot. n. 15973 del 1/12/1990 con gli allegati: elaborato progettuale C.E. n. 6826 del 4/12/1987 e relazione tecnica; nota del Comune che respinge la richiesta.
- ✓ N° 16 Altri allegati - D1.4 - Lotto 1: C.E. in Sanatoria n. 378/5/94 per il magazzino al piano primo sottostrada del 25/01/2002; lettera prot. 3710 del 08/03/1999, certificato di idoneità statica Arch. ##Bruno Falsaci##, depositato R.L. Reg. 932 - prot. 3559; nota del Comune prot. 4039 del 3/01/1996; progetto rilievo prot. 6611 del 6/05/1999 con le dichiarazioni del tecnico per: Legge 46/90, inesistenza vincoli, ultimazione opere, documentazione fotografica, dichiarazione casellario giudiziale, scheda di calcolo.
- ✓ N° 1 Google maps - E1 e E2 - Lotto 1 e Lotto 2: Inquadramento territoriale da Google Maps.
- ✓ Google maps - E3- Lotto 3: Inquadramento territoriale da Google Maps.
- ✓ N° 2 Altri allegati - F1 - Lotto 1: Planimetrie stato di fatto rilevato su base catastale.
- ✓ N° 2 Altri allegati - F2 - Lotto 2: Planimetrie stato di fatto rilevato su base catastale.
- ✓ N° 2 Altri allegati - G1, G2 e G3 - Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3: Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- ✓ N° 1 Altri allegati - H1 e H3.1 - Lotto 1 e Lotto 3: Formalità pregiudizievoli da cancellare.
- ✓ N° 1 Altri allegati - H2 - Lotto 2: Formalità pregiudizievoli da cancellare.
- ✓ N° 1 Altri allegati - I1, I2 e I3 - Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3: Attestato sulla natura giuridica, ai sensi della Legge 1766 del 16/06/1927 (Usi Civici).
- ✓ N° 15 Altri allegati - D2.1 - Lotto 2: Progetto rilievo per rilascio C.E. in sanatoria, prot. 6611 del 6/05/1999; richiesta documenti del Comune, prot. 40039 del 3/01/1996; integrazione documentazione, prot. n. 15834 del 5/11/1998 con: dichiarazione stato dei lavori, certificazione idoneità statica R.L. reg. 933 prot. 3558, elaborati planimetrici catastali, comunicazione comunale prot. 10224 del 12/06/2008 per oneri di oblazione e di concessione, scheda del calcolo delle superfici per oblazione.
- ✓ Concessione edilizia - D2.2 - Lotto 2: Concessione edilizia n. 8109 del 12/10/1993 per una tettoia agricola, progetto per la costruzione di una tettoia agricola prot. 4224 del 10/04/1992
- ✓ N° 1 Altri allegati - L1, L2 e L3 - Lotto1, Lotto 2 e Lotto 3: Programma di fabbricazione e N.T.A.
- ✓ N° 5 Altri allegati - C3.1 - Lotto 3: Atto di provenienza del terreno su cui è stata realizzata la struttura di conglomerato cementizio descritta nel Lotto 3 con relativa nota di trascrizione, con quattro allegati, l'allegato C indica la servitù di passaggio pedonale e carrabile per raggiungere il Lotto dalla strada pubblica.
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - M - Lotto 3: Certificato di destinazione urbanistica della particella agricola 369, non edificata, al F. 39 di Priverno.
- ✓ N° 17 Altri allegati - D3.1 - Lotto 3: Accertamento Comune Priverno prot. 1043 del 21/01/1994; Domanda di sanatoria prot. 4902 del 23/03/1995 e oblazione; Richiesta di integrazione documenti, prot. 4902 del 12/01/1996; Certificato idoneità statica Ing. ##C. Rossi##, R.L. Reg. 369/96 - prot. 3428; nota del Comune del 3/04/1997; nota prot. 7628 del 14/05/1997 per trasmettere: il progetto rilievo dell'edificio, la relazione tecnica e fotografie; stralcio C.E. n. 7998 con calcoli di superficie e oneri mancanti; Nota prot.



- ✓ Altri allegati - H3.2 - Lotto 3: Ispezione ipotecaria del 2/11/2022 per concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Pubblico del 30/07/1997.
- ✓ N° 6 Altri allegati - O - Corrispondenza con la Custode Giudiziaria e le parti eseguite.
- ✓ Foto - P1.1 - Lotto 1: Documentazione stato dei luoghi appartamento sub 11.
- ✓ Foto - P1.2 - Lotto 1: Documentazione stato dei luoghi esterni, di accesso (corte).
- ✓ Foto - P1.3 - Lotto 1: Documentazione stato dei luoghi magazzino p. S1, sub 9. sub 11.
- ✓ Foto - P2.1 - Lotto 2: Documentazione esterni, accesso e fabbricato.
- ✓ Foto - P2.2 - Lotto 2: Documentazione P.T. fabbricato.
- ✓ Foto - P2.3 - Lotto 2: Documentazione P. S1 fabbricato.
- ✓ Foto - P3 - Lotto 3: Documentazione accesso, fabbricato e terreno agricolo.
- ✓ Altri allegati - Q1 - Lotto 1: A.P.E. appartamento.
- ✓ Altri allegati - Q2 - Lotto 2: A.P.E. abitazione al piano terra e piano seminterrato.
- ✓ Altri allegati - N - Lotto 3, Progetto per tettoia agricola.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada

L'immobile inserito nel lotto 1 è sostanzialmente un appartamento al piano terra con magazzino e cantina al piano sotto strada, realizzato su un edificio tipo villa, la cui consistenza è di due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e mansarda, con i magazzini e le cantine al piano primo sotto strada. L'edificio di più ampia consistenza che include gli immobili pignorati è stato realizzato su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). Poi, per effetto di frazionamenti e tipi mappali, la originaria particella 24 al Foglio 34 C.T. del Comune di Priverno, è stata censita al N.C.E.U. al foglio 34, mappale 120, suddiviso in più subalterni, per due edifici destinati a civile abitazione. I beni pignorati e descritti nel lotto 1 sono censiti ora al N.C.E.U. al foglio 34, particella 120, sub 9 e sub 11 e insistono sulla corte censita con il sub 16 (b.c.n.c.), corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14, recintata per circa mq 3.600,00. L'edificio è accessibile dal cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), da Via Boschetto n. 223, oltre l'accesso pedonale dotato di impianto citofonico; un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata, lato retro prospetto. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 11, Categoria A2, Graffato si - Fg. 34, Part. 120, Sub. 9, Categoria C2, Graffato si

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

Destinazione urbanistica: Il LOTTO 1, Sub 11 e sub 9 al Foglio n. 34, mappale 120 del Comune di Priverno, include porzioni del fabbricato quadrifamiliare realizzato su un terreno che per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009 ricade nella Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE. Il sito è zona di alto valore ambientale, coperta da boschi o destinata a rimboschimento, in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di:

- Coltivatori diretti così come definiti dall'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni;
- Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all'art. 12 della L. 153/75;
- Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola;

all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio; volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione, con i seguenti indici: Indice fondiario complessivo 0,01 mc. /mq. Altezza massima 4,50 m. Distanza dai confini m. 10,00 Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

**Prezzo base d'asta: € 164.820,87**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada

L'immobile inserito nel lotto 2 è la quota indivisa di 1/2 del villino con corte annessa ad uso residenziale, suddiviso in due piani, al piano terra con l'unità abitativa composta da: un ampio salone-soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento con il piano seminterrato, un disimpegno nella



zona notte che collega il bagno, il w.c., la camera con guardaroba incorporato e l'altra camera; al piano seminterrato la suddivisione della superficie comprende: due camere di cui una con bagno annesso, un w.c., un disimpegno-ingresso dal retro prospetto esterno e un ampio salone soggiorno-pranzo con angolo cottura, oltre naturalmente il vano scala a scendere. Il villino è stato realizzato in difformità dalla C.E. n. 8109 del 12/10/1993 che prevedeva la costruzione di una tettoia agricola su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). occupa una superficie di circa mq. Il compendio è ben recintato su tutti i lati, occupa una superficie di circa mq 2.000,00 ed è accessibile da un autonomo cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), su Via Boschetto n. 123, un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare. Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili da via del "Boschetto" su cui insistono alcune strutture commerciali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 17, 18, Categoria A2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il LOTTO 2, Sub 17 e sub 18 al Foglio n. 34, mappale 120 del Comune di Priverno, include 1/2 dell'intera proprietà del villino sviluppato su due piani e la relativa corte annessa, realizzato su un terreno che per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009 ricade nella Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE. Il sito è zona di alto valore ambientale, coperta da boschi o destinata a rimboschimento, in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di: - Coltivatori diretti così come definiti dall'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni; - Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all'art. 12 della L. 153/75; - Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio; volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione, con i seguenti indici: Indice fondiario complessivo 0,01 mc. /mq. Altezza massima 4,50 m. Distanza dai confini m. 10,00 Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

**Prezzo base d'asta: € 120.543,15**

## **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Compendio pignorato ubicato a Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada  
Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura di cemento armato, tipo villa bifamiliare, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno di mq 2802 in Priverno, località "Le Cioche", distinta al Foglio 39 mappale 260 al N.C.E.U., graffato alla corte di pertinenza; b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, distinto al Foglio 39 particella 369 al C.T., confinante con la corte su cui insiste la struttura di c.a. sopra descritta. Il compendio pignorato è ora accessibile da Via del Boschetto s.n.c. tramite un cancello metallico posto a protezione e inizio di uno stradone carrabile, pavimentato di calcestruzzo e lateralmente da consistenti murature per il contenimento del terreno a quote variabili, utile accesso a più lotti che includono strutture analoghe e proprietà diverse che però, per la consistente presenza di rovi e sterpaglie, è solo in parte percorribile anche a piedi, risultando impraticabile già nella corte della struttura in c.a. e fino alla particella 369. Detto stradone



appare realizzato come una servitù di accesso a più lotti derivati dal frazionamento di circa mq 8120 (ex particelle 24 e 159 al C.T., foglio n. 39). L'accesso futuro richiede una consistente pulizia dalle sterpaglie e una bonifica del percorso carrabile per raggiungere sia il fabbricato in corso di costruzione che il terreno agricolo confinante, tra l'altro accessibile dalla corte su cui insiste la struttura, ripreso solo con fotografie, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento pignorato si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare. Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili dalla viabilità pubblica, con spazi per la sosta carenti e residuali. Il sito è una zona gradevole per la residenza stabile, ha una consistente vegetazione boschiva nelle immediate vicinanze, unitamente alle altre costruzioni e abitazioni di pregio che precedono e seguono il compendio in esame. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 260, Sub. 2, Categoria F3, Graffato Si - Fg. 39, Part. 260, Sub. 3, Categoria F3, Graffato Si - Fg. 39, Part. 260, Sub. 4, Categoria F3, Graffato Si - Fg. 39, Part. 260, Sub. 5, Categoria F3, Graffato Si al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 369 (ex 232), Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura di cemento armato, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno in Priverno, località "Le Cioche", distinta al N.C.E.U. dal Foglio 39, mappale 260 graffato alla corte di pertinenza, con i: - sub 2, magazzino al piano S1; - sub 3, magazzino al piano T; - sub 4, abitazione al piano 1; sub 5, abitazione al piano 1; b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, distinto al C.T. dal Foglio 39 particella 369, confinante con la corte su cui insiste la struttura in c.a. La struttura di cemento armato con relativa corte annessa e il terreno agricolo insistono su un sito che, per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 142 del 13/03/2009, ricade nella Zona "E" - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - SOTTOZONA E3 - ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE. Il sito è zona di alto valore ambientale, coperta da boschi o destinata a rimboschimento, in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di: - Coltivatori diretti così come definiti dall'art. 48 della L. 454/61 e successive modifiche ed integrazioni; - Coltivatori con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale così come definiti all'art. 12 della L. 153/75; - Consorzi e cooperative che operino in attività connesse con la conduzione agricola; all'atto della presentazione della domanda di Concessione occorre presentare la copia dell'atto costitutivo e dell'iscrizione alla Camera di Commercio; volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione, con i seguenti indici: Indice fondiario complessivo 0,01 mc. /mq. Altezza massima 4,50 m. Distanza dai confini m. 10,00 Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

**Prezzo base d'asta: € 57.295,50**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.820,87**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 11, Categoria A2, Graffato si - Fg. 34, Part. 120, Sub. 9, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	176,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo del Compendio di più ampia consistenza che include l'appartamento al piano terra e il magazzino con cantina al piano primo sotto strada, unità immobiliari pignorate, è discreto nelle componenti strutturali; le rifiniture sono ben curate e conservate nell'uso. Alcune infiltrazioni d'acqua meteorica sono presenti negli intonaci a livello con il terrapieno e scendono fino al piano sotto strada, difetti dovuti alla modesta manutenzione straordinaria attuata nel tempo. In particolare la qualità del rivestimento di mattoni, pur con alcune efflorescenze, è buono per tutte le pareti esterne oltre il piano terra, i parapetti sono ben trattati, gli infissi in alluminio sono tutti uniformi e dotati di oscuranti tipo persiane, la copertura è a tegole e le grondaie sono incanalate nei discendenti e verso la dispersione esterna, caratteristiche che conferiscono all'edificio un discreto stato di manutenzione (lavori di costruzione dichiarati iniziati il 10 gennaio 1988 e completati entro il 31 dicembre 1993). La recinzione, per la parte frontale è realizzata con muratura di pietrame calcareo a vista, è rifinita in sommità da ricorsi di mattoni pieni su cui sono infissi i paletti metallici a sostegno di una buona rete anti intrusione. L'accesso è controllato da cancelli metallici carrabili (su Via Boschetto e su strada privata), quello principale è utilizzabile anche per l'accesso pedonale ed è manovrabile con telecomando e dal citofono interno alle unità abitative. Le pavimentazioni carrabili e pedonali sono estese alle porzioni destinate al parcheggio delle autovetture. Lo stato conservativo dell'appartamento (sub 11) è buono nelle componenti strutturali e in tutte le rifiniture, richiede un intervento di pulizia, tinteggiatura e sanificazione. Il porticato è coperto con orditura di legno sostenuta da pilastri e impermeabilizzato con tegole, richiede la sola sanificazione con la ripetizione del "coppale" negli elementi verticali di sostegno. Il terrazzo scoperto, attualmente in disuso, è ricoperto di erbe infestanti e richiede una pulizia straordinaria, occorre poi ripetere la tinteggiatura con "quarzo plastico". Lo stato conservativo del magazzino e cantina, incompleti nella tramezzatura e nell'apertura dei vani passanti, richiedono tutti gli interventi necessari a ripristinare la suddivisione catastale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile inserito nel lotto 1 è sostanzialmente un appartamento al piano terra con magazzino e cantina al piano sotto strada, realizzato su un edificio tipo villa, la cui consistenza è di due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e mansarda, con i magazzini e le cantine al piano primo sotto strada. L'edificio di più ampia consistenza che include gli immobili pignorati è stato realizzato su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). Poi, per effetto di frazionamenti e tipi mappali, la originaria particella 24 al Foglio 34 C.T. del Comune di Priverno, è stata censita al N.C.E.U. al foglio 34, mappale 120, suddiviso in più subalterni, per due edifici destinati a civile abitazione. I beni pignorati e descritti nel lotto 1 sono censiti ora al N.C.E.U. al foglio 34, particella 120, sub 9 e sub 11 e insistono sulla corte censita con il sub 16 (b.c.n.c.), corte comune ai sub 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14, recintata per circa mq 3.600,00. L'edificio è accessibile dal cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), da Via Boschetto n. 223, oltre l'accesso pedonale dotato di impianto citofonico; un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata, lato retro prospetto. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.543,15

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Via Boschetto, n. 223, interno 1, piano Terra e 1° sottostrada		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 17, 18, Categoria A2, Graffato si	<b>Superficie</b>	216,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo del Compendio è ottimo nelle componenti strutturali e in tutte le rifiniture. Non sono state rilevate presenze o infiltrazioni d'acqua meteorica negli intonaci e nei rivestimenti esterni, a dimostrazione di una buona manutenzione attuata nel tempo. In particolare la qualità del rivestimento in pietra è buono per tutte le pareti esterne oltre il piano terra, la copertura è a tegole e le grondaie sono incanalate nei discendenti e verso la dispersione esterna, caratteristiche che conferiscono all'edificio un buon stato di manutenzione nonostante i lavori di costruzione (dichiarati iniziati a partire dal 1997 e completati entro il 31 dicembre 1993, con una manutenzione curata nel tempo (finestre e persiane con sostituzione delle porte e del portone con serratura di sicurezza nel dicembre del 1999 e aprile del 2000, marmi di rivestimento nell'aprile del 2000, idraulica nel marzo 2001, lavori di scavo nell'aprile del 2001, recinzione della corte nel marzo del 2002, pavimentazione esterna in cemento prestampato nel maggio del 2010, impianto di irrigazione nel giardino del gennaio 2011, ripristino garage e cambio cavi per allagamento da nubifragio nel dicembre 2018, lavori di escavazione e ristrutturazione rampa garage con il cemento stampato nel settembre 2015, cfr. documentazione esibita dall'esecutata **** Omissis **** nel sopralluogo del 19/10/2022) che, in alcuni casi (incendio doloso ottobre 2008), ha comportato la totale ristrutturazione degli impianti, il ripristino della pavimentazione dell'abitazione e altro, inclusi i lavori di ristrutturazione del garage con porte e finestre, pavimentazioni, impianti e bagni del novembre 2019. La recinzione è ben conservata e gradevole con i ricorsi di mattoni, con le aiuole curate e i gradini di mattoni che seguono la pendenza del terreno. L'accesso è controllato da cancelli metallici carrabili (su Via Boschetto e su strada privata), quello principale è utilizzabile anche per l'accesso pedonale ed è manovrabile con telecomando e dal citofono interno. Le pavimentazioni carrabili e pedonali sono estese alle porzioni destinate al parcheggio delle autovetture. Tutte le pavimentazioni esterne, tipo "calcestruzzo stampato", sono curate e arricchite da composizioni raccordate da gradini o rampe per le pendenze. Le zone carrabili e pedonali, anche quelle al piano sotto strada, sono tutte separate dalle zone a verde da cordoli; intervallati sono presenti i muretti di pietra e le aiuole. Le zone a verde includono piante ornamentali e essenze arboree di alto fusto, tipo ulivi e querce da sughero. Lo stato conservativo dell'appartamento al piano terra è buono nelle componenti strutturali e in tutte le rifiniture, gli impianti sono funzionali e curati, con i frutti elettrici del tipo Bticino Living con "placche" di supporto, infissi interni ed esterni di legno con camera vetro e grate blindate, porte con pannelli e cornici, quella che separa la zona notte è del tipo tamburato con cornici di buona qualità e consistenza, oscuranti tipo persiane di legno a lamelle orientabili, portone di accesso blindato nella serratura, tinteggiature buone e servizi igienici efficaci. All'interno non sono presenti condense o muffe, a riprova della buona manutenzione e del buon isolamento operato; la ventilazione è favorita dagli inverter e dalle canalizzazioni nel contro-soffitto per convogliare l'aria calda nel periodo invernale; la caldaia è situata sulla parete esterna più a est dell'abitazione ed è utilizzata solo per la produzione dell'acqua calda per i servizi domestici, è alimentata dal serbatoio di GPL interrato nella corte; gli scarichi dei reflui convogliano nella fossa Imhoff e con la sub irrigazione versano nel terreno di esclusiva pertinenza del villino. Lo stato conservativo del piano seminterrato è buono in tutte le componenti che lo definiscono, in particolare tutti i vani rilevati sono dotati di luce diurna e aria da finestre del tipo di alluminio a vasistas, con grata metallica di protezione e vetri smerigliati per i servizi igienici, prive di oscuranti. Le porte sono del tipo tamburate semplici; il w.c. è dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia, con il pavimento di mattonelle analoghe a quelle che igienizzano le pareti; il bagno nella camera da letto è preceduto da un ingresso illuminato con tozzetti di vetro nella parte alta della parete esterna, è completo di doccia con idro-massaggio, tazza, bidet e lavabo, è ben igienizzato nel pavimento e nelle pareti; l'angolo cottura è ben organizzato con la muratura bassa per la posa del cibo e dei prodotti della cucina, igienizzato nei pavimenti e nelle pareti perimetrali; il salone e le due camere hanno la pavimentazione uniforme, gradevole nel colore; tutte le pareti dei vani diversi dai servizi e dall'angolo cottura sono ricoperte da ceramica preconfezionata fino al mt 1,20 dal pavimento. Il vano scala per il piano superiore è delimitato da una porta tipo noce tamburata, ha i gradini e i sotto gradini ricoperti da mattonelle di ceramica. Il disimpegno è leggermente ribassato dalla porta blindata verso il retro prospetto (circa - 10 cm), prosegue a livello verso la camera con bagno, scende ancora per circa -15 cm per raccordare il soggiorno-pranzo e la camera con ripostiglio; il w.c. è pavimentato a + 10 cm circa dal piano del soggiorno. Gli intonaci e le controsoffittature sono ben concepiti anche per disperdere nei vani il</p>		



	riscaldamento del camino e della stufa a pellet. L'impianto elettrico è buono e le prese per la TV sono ben posizionate, il Q.E. è centralizzato nel disimpegno della zona notte al piano terra, anche gli scarichi convogliano nella stessa fossa Imhoff e l'approvvigionamento idrico avviene dal pubblico acquedotto che è organizzato con un unico contatore-misuratore dei consumi. La caldaia esterna è utilizzata per la sola produzione dell'acqua calda, è unica per servire i due piani.
<b>Descrizione:</b>	L'immobile inserito nel lotto 2 è la quota indivisa di 1/2 del villino con corte annessa ad uso residenziale, suddiviso in due piani, al piano terra con l'unità abitativa composta da: un ampio salone-soggiorno con angolo cottura e scala di collegamento con il piano seminterrato, un disimpegno nella zona notte che collega il bagno, il w.c., la camera con guardaroba incorporato e l'altra camera; al piano seminterrato la suddivisione della superficie comprende: due camere di cui una con bagno annesso, un w.c., un disimpegno-ingresso dal retro prospetto esterno e un ampio salone soggiorno-pranzo con angolo cottura, oltre naturalmente il vano scala a scendere. Il villino è stato realizzato in difformità dalla C.E. n. 8109 del 12/10/1993 che prevedeva la costruzione di una tettoia agricola su un lotto di terreno che originariamente era di mq 7.170,00 (ex particelle 24 e 81 al foglio 34 del Comune di Priverno). occupa una superficie di circa mq. Il compendio è ben recintato su tutti i lati, occupa una superficie di circa mq 2.000,00 ed è accessibile da un autonomo cancello di ingresso carrabile (a movimentazione elettrica), su Via Boschetto n. 123, un secondo cancello carrabile è presente nell'accesso dalla strada privata. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare. Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili da via del "Boschetto" su cui insistono alcune strutture commerciali di vicinato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile inserito nel LOTTO 2 è pignorato per la quota di 1/2 ed è abitato dall'esecutata Signora **** Omissis ****.

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.295,50

Bene N° 3 - Compendio pignorato			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Via Boschetto, s.n.c., interno 1, piano Terra e annessi locali al piano 1° sotto strada		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 39, Part. 260, Sub. 2, Categoria F3, Graffato Si - Fig. 39, Part. 260, Sub. 3, Categoria F3, Graffato Si - Fig. 39, Part. 260, Sub. 4, Categoria F3, Graffato Si - Fig. 39, Part. 260, Sub. 5, Categoria F3, Graffato Si Identificato al catasto Terreni - Fig. 39, Part. 369 (ex 232), Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	291,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del Compendio, già incompleto nelle finiture, non è buono per l'assenza di impermeabilizzazione nella copertura della struttura da tempo abbandonata e dei luoghi in generale, poiché invasi da rovi e vegetazione spontanea per propagazione del seme di alberi, rovi e arbusti della flora mediterranea.		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili inseriti nel LOTTO 3 sono sostanzialmente: a) una struttura di cemento armato, tipo villa bifamiliare, tramezzata con forati per definire i volumi, realizzata su un terreno di mq 2802 in Priverno, località "Le Ciocche", distinta al Foglio 39 mappale 260 al N.C.E.U., graffato alla corte di pertinenza; b) un appezzamento di terreno agricolo di mq 370, distinto al Foglio 39 particella 369 al C.T., confinante con la corte su cui insiste la struttura di c.a. sopra descritta. Il compendio pignorato è ora accessibile da Via del		



	<p>Boschetto s.n.c. tramite un cancello metallico posto a protezione e inizio di uno stradone carrabile, pavimentato di calcestruzzo e lateralmente da consistenti murature per il contenimento del terreno a quote variabili, utile accesso a più lotti che includono strutture analoghe e proprietà diverse che però, per la consistente presenza di rovi e sterpaglie, è solo in parte percorribile anche a piedi, risultando impraticabile già nella corte della struttura in c.a. e fino alla particella 369. Detto stradone appare realizzato come una servitù di accesso a più lotti derivati dal frazionamento di circa mq 8120 (ex particelle 24 e 159 al C.T., foglio n. 39). L'accesso futuro richiede una consistente pulizia dalle sterpaglie e una bonifica del percorso carrabile per raggiungere sia il fabbricato in corso di costruzione che il terreno agricolo confinante, tra l'altro accessibile dalla corte su cui insiste la struttura, ripreso solo con fotografie, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea. L'insediamento urbanistico è in ZONA E - Aree destinate ad uso agricolo, pertanto nelle immediate vicinanze non sono presenti parcheggi e servizi generali. La strada pubblica è ben pavimentata e finita con tappetino di usura, su detta viabilità sono presenti le reti di energia elettrica, telefonica e l'acquedotto comunale. La zona in cui insiste l'insediamento pignorato si colloca a sud della prima espansione del centro storico di Priverno, separata funzionalmente da essa dalla strada di connessione urbana "Madonna delle Grazie", collegante la S.R. 156 "Monti Lepini" con il suo entroterra collinare. Il tessuto edilizio esistente è costituito prevalentemente da tipologie edilizie isolate, mono e plurifamiliari, accessibili dalla viabilità pubblica, con spazi per la sosta carenti e residui. Il sito è una zona gradevole per la residenza stabile, ha una consistente vegetazione boschiva nelle immediate vicinanze, unitamente alle altre costruzioni e abitazioni di pregio che precedono e seguono il compendio in esame.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA BOSCHETTO, N. 223, INTERNO 1, PIANO TERRA E ANNESSI LOCALI AL PIANO 1° SOTTO STRADA**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.  
Iscritto a Latina il 15/10/1999  
Reg. gen. 20439 - Reg. part. 3910  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nasoni Umberto  
Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757  
Note: L'Ipoteca Volontaria include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata. Documenti successivi correlati all'ipoteca: 1. Annotazione n. 332 del 17/02/2015 (restrizione di beni); 2. Annotazione n. 1409 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 3. Annotazione n. 1413 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 4. Annotazione n. 500 del 03/02/2017 (restrizione di beni); 5. Annotazione n. 504 del 06/02/2017 (restrizione di beni); 6. Iscrizione n. 3431 del 26/09/2019.
- **Ipoteca in rinnovazione**, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 21906 - Reg. part. 3431  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nasoni Umberto  
Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3910 del 1999. L'Ipoteca Volontaria include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata.

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare -Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 19/10/2021  
Reg. gen. 26172 - Reg. part. 19803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Note: Il Pignoramento include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata.

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PRIVERNO (LT) - VIA BOSCHETTO, N. 223, INTERNO 1, PIANO TERRA E 1° SOTTOSTRADA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a 15/10/1999 il 13/10/1999  
Reg. gen. 3010 - Reg. part. 20439  
Quota: 1/2  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Nasoni Umberto  
Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757  
Note: Documenti successivi correlati all'ipoteca: 1. Annotazione n. 332 del 17/02/2015 (restrizione di beni); 2. Annotazione n. 1409 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 3. Annotazione n. 1413 del 19/05/2016 (restrizione di beni); 4. Annotazione n. 500 del 03/02/2017 (restrizione di beni); 5. Annotazione n. 504 del 06/02/2017 (restrizione di beni); 6. Iscrizione n. 3431 del 26/09/2019. Per atto pubblico di compravendita dell'11/07/2008, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. n. 3199/2143, Registrato a Latina l'11/07/2008 al n. 1T 10861 e trascritto a Latina il 14/07/2008, Reg. Gen. n. 19556 e Reg. Part. n. 12244, i diritti immobiliari, pari alla metà (1/2) indivisa dell'immobile sito in Comune di Priverno e precisamente "la metà indivisa dell'appartamento composto da otto vani e mezzo dislocati ai piani terra e seminterrato, con annessa circostante corte esclusiva, censita nel N.C.E.U. del Comune di Priverno al Foglio 34, Mappale 120, sub 17 e 18 (graffati), (piano S1-T), cat. A/2, cl. 1, vani 8,5 Rendita Euro 395,09" sono pervenuti alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'art. 2 del predetto atto è precisato che le parti escludono ogni garanzia per evizione nel presupposto dell'esistenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: - dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 15/10/1999, formalità particolare n. 3910, a favore della Banca di Roma SPA; - della sentenza di fallimento iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Latina in data 20/11/2002 formalità particolare n. 19.462 a carico della quota di proprietà del coniuge della venditrice, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 19/09/2013  
Reg. gen. 22265 - Reg. part. 2155  
Quota: 1/2  
Importo: € 84.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 83.780,50  
Rogante: Tribunale Mondovì (CN)  
Data: 02/04/2012  
N° repertorio: 213  
N° raccolta: 2012  
Note: L'Ipoteca Giudiziale grava sul Foglio n. 34 del Comune di Priverno, mappale 120 sub 17 graffato e sub 18, nonché su altri immobili.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a 06/03/2014 il 24/02/2014  
 Reg. gen. 5820 - Reg. part. 498  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 30.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 19.200,00  
 Rogante: Tribunale di Latina Sez. Dist. Terracina  
 Data: 24/02/2014  
 N° repertorio: 2357  
 N° raccolta: 2013  
 Note: L'Ipoteca Giudiziale grava sul Foglio n. 34 del Comune di Priverno, mappale 120 sub 17 graffato e sub 18, nonché su altri immobili.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione derivante da ruolo  
 Iscritto a 22/05/2017 il 19/05/2017  
 Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1549  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 83.442,58  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 41.721,29  
 Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SPA  
 Data: 19/05/2017  
 N° repertorio: 2188  
 N° raccolta: 5717  
 Note: L'Ipoteca della Riscossione grava sul Foglio 34 del Comune di Priverno, mappale 120 sub 17 graffato e sub 18, nonché su altri immobili.
- **Ipoteca Volontaria in rinnovazione**, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.  
 Iscritto a Latina il 26/09/2019  
 Reg. gen. 21906 - Reg. part. 3431  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 1.032.913,80  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Notaio Nasoni Umberto  
 Data: 13/10/1999  
 N° repertorio: 16757  
 Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3910 del 1999. L'Ipoteca volontaria grava sul Foglio 34, Comune di Priverno, mappale 120, sub 17 graffato e sub 18, inoltre grava su altri immobili e su proprietari diversi.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Latina il 19/10/2021  
 Reg. gen. 26172 - Reg. part. 19803



Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava, tra l'altro sugli immobili in Comune di Priverno, Foglio 34, particella 120 sub 17 graffato e Foglio 34, particella 120 sub 18 e su altri beni immobili di altra proprietà.

**BENE N° 3 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA BOSCHETTO, S.N.C., INTERNO 1, PIANO TERRA E ANNESSI LOCALI AL PIANO 1° SOTTO STRADA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito.  
Iscritto a Latina il 09/08/1997  
Reg. gen. 14438 - Reg. part. 2135  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.645,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Falessi Alvaro  
Data: 30/07/1997  
N° repertorio: 47856  
Note: Documenti successivi correlati all'ipoteca: 1. Annotazione n. 2555 del 25/07/2017.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito.  
Iscritto a Latina il 25/07/2017  
Reg. gen. 16951 - Reg. part. 2555  
Quota: 1/1  
Importo: € 51.645,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Falessi Alvaro  
Data: 30/07/1997  
N° repertorio: 47856  
N° raccolta: 1997  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2135 del 1997.

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare -Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Latina il 19/10/2021  
Reg. gen. 26172 - Reg. part. 19803  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il Pignoramento include gli Immobili nel Comune di Priverno al Foglio n. 39 Part. n. 369 c.t. e



mappale 260 N.C.E.U. sub 1, 2, 3, 4, 5; Foglio n. 34, mappale 120 sub 9 e sub 11, nonché altri immobili e proprietari diversi dall'esecutata.

