
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Oletto Giordano, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2019 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.911,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 06/05/2020, il sottoscritto Ing. Oletto Giordano, con studio in Via Carlo Pisacane, 24 - 04100 - Latina (LT), email g.oletto@alice.it, PEC giordano.oletto@ingpec.eu, Tel. 0773 472 442, Fax 0773 472 442, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2020 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 Pontinia (LT) - Via F. Von Donat 2 (Coord. Geografiche: 41°40'89,01"N 12°04'06,04"E)

DESCRIZIONE

L'immobile attualmente, come da rilievo del 19.10.2020, è composto da una abitazione disposta su due piani.

All'abitazione si accede da via F. Von Donat, attraverso un disimpegno e che porta al piano terra dove c'è un portico della superficie di mq 52.00 e due volumi tecnici destinati a locale caldaia e autoclave di c.ca mq 8.00.

Al piano primo cui si accede da una scala nel portico troviamo l'appartamento composto da n. 4 camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno con disimpegno e ripostiglio ed una veranda per un totale di c.ca 190.00 mq ci sono poi n. 2 balconi prospicienti la strada per c.ca 2 mq ognuno e un terrazzo di mq 56.00 che affaccia sulla corte.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50 ed ha subito ampliamenti e variazioni fino al 1967 e nel 1986 è stata presentata richiesta di sanatoria, ma la relativa pratica per l'ottenimento della concessione in sanatoria è ancora ferma alla richiesta del 1986.

L'immobile si trova in zona centrale, vicino al Comune ed a tutti i servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via F. Von Donat 2

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:

-

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

-

L'immobile è pervenuto all'esecutato

L'immobile oggetto di esecuzione, identificato al foglio n. 62 mappale 207 sub 6, è pervenuto all'esecutato con l'approvazione del progetto di divisione trascritto presso la Conservatoria RR.II di Latina il 04.03.2019. L'esecutato non ha provveduto a volturare l'ordinanza del tribunale per cui catastalmente risulta

Per effettuare la vendita, oltre alla regolarizzazione edilizia, con il completamento della richiesta di sanatoria, occorrerà procedere alla voltura catastale dell'immobile pignorato.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via F. Von Donat, posteriormente con corte comune, lateralmente con distacco da altro fabbricato su un lato e in aderenza ad altro fabbricato sull'altro lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	157,10 mq	188,95 mq	1,00	188,95 mq	3,15 m	PRIMO
PORTICO	52,00 mq	52,00 mq	0,60	31,20 mq	3,80 m	TERRA
DEPOSITI	7,20 mq	8,00 mq	0,75	6,00 mq	2,50 m	TERRA
TERRAZZA	56,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	0,00 m	PRIMO
BALCONI	3,90 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				241,15 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	241,15 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
		Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 207, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 484,18 Piano T/1
		Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 207, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 484,18 Piano T/1

Attualmente nella visura catastale figurano come comproprietari le sorelle
 _____, poichè la trascrizione dell'ordinanza del tribunale di latina per la di divisione non è
 stata volturata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	207	6		A2	1	7.5	153 mq	484,18 €	T/1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti al catasato fabbricati accatastata nel 1965, non è conforme allo stato di fatto, è stata presentata richiesta di ampliamento e la fusione del 06.11.1985 n. 9898/85 che non risulta in atti. Vista la richiesta di sanatoria del 1986 , occorrerà provvedere, una volta ottenuta la

Concessione a sanatoria, alla presentazione della variazione catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile non risulta essere abitato, in quanto versa in stato di abbandono

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nelle foto, risulta essere in stato di conservazione mediocre.

Piano terra:

il portico si presenta in pessime condizioni di conservazione edilizia e statica, si evidenzia la corrosione dei metalli per infiltrazione d'acqua specialmente sui solai, pericolanti, e sulle armature metalliche dei pilastri e travi in cui si è verificato il fenomeno della carbonatazione del calcestruzzo, legato sempre all'infiltrazione di acqua, con espulsione del copriferro dalle armature, corrosione e conseguente strizione delle stesse.

Piano primo:

l'appartamento risulta essere in stato di abbandono, in quanto non abitato, per cui è in uno stato di conservazione scadente.

PARTI COMUNI

C'è in comune con altri sub un BCNC che corrisponde alla corte del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esiste servitù o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in mediocre ed in alcune parti pessime condizioni statiche e di conservazione, per infiltrazioni di acqua con conseguente fenomeno di corrosione delle strutture.

L'immobile destinato ad abitazione risulta essere composto su due piani così suddivisi:

PIANO TERRA Si acceda dalla via F. Von Donat alla residenza posta al piano primo percorrendo uno spazio di proprietà dell'esecutato (sub 3), non facente parte dell'esecuzione immobiliare.

Al piano terra troviamo un portico e un manufatto composto da n. 2 depositi destinati a locale caldaia e autoclave, quindi la scala per accedere al piano primo.



Esiste anche un altro manufatto (sub5) anche questo di proprietà dell'esecutato ma non facente parte dell'esecuzione immobiliare.

PIANO PRIMO

Al piano primo c'è la residenza, composta da n. 4 Camere da Letto, Soggiorno, Cucina, corridoio, ripostiglio, n. 2 balconi prospicienti la via e un terrazzo scoperto, che sarebbe la copertura del portico, che affaccia sulla corte, nell'appartamento esiste anche una veranda coperta e chiusa con vetrate.

ABITAZIONE

- esposizione su due lati;
- altezza interna utile piano primo m. 3.15 mentre la veranda ha un'altezza m. 2.50;
- strutture portanti verticali in blocchi di tufo da cm 40; - solai di copertura in latero-cemento h = 16+4, - copertura a terrazzo non praticabile;
- pareti esterne su via Von Donat con rifinitura a cortina di mattoni e posteriormente intonacate;
- pareti interne in laterizi forati da cm 8 e muro di spina portante in tufo da cm 40;
- pavimentazione interna in marmette 30x30;
- pavimentazione e rivestimenti bagni in maioliche 25x25 chiare;
- pavimentazione terrazzo e balconi in gres rosso 10x20;
- infissi esterni in ferro e in legno nel bagno;
- infissi in ferro nella veranda coperta;
- controsoffitto a doghe nella veranda;
- infissi interni legno tamburato;
- impianto elettrico del tipo infilabile a pavimento;
- impianto idrico in tubazioni metalliche;
- impianto termico con radiatori in ghisa ma caldaia obsoleta e non funzionante;
- scarico impianto fognante nella fogna comunale;

Gli impianti sono a norma, non risultano presenti collegamenti del gas alla caldaia, non funzionante, né alla cucina che sembra inutilizzata.

L'attestazione di prestazione energetica (APE) non può essere redatta per i seguenti motivi:

- caldaia non funzionante;
- libretto della caldaia e verifiche periodiche per manutenzione e conservazione non presente.

PORTICO

il portico al piano terra risulta in pessimo stato di conservazione con calcestruzzo ammalorato e diffusa carbonatazione

- altezza utile piano terra m. 3.80;
- struttura travi e piastri in c.a.;
- solai in latero-cemento h = 16+4;

DEPOSITI ESTERNI (LOCALE CALDAIA E AUTOCLAVE)

I depositi risultano essere fatiscenti e abbandonati

- altezza utile piano terra m. 2.50;
- struttura in blocchi da cm 20 intonacati;
- copertura in putrelle e tavelloni;
- non sono presenti impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile all'atto del sopralluogo del 19.10.2020, risulta disabitato e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1984 al 05/08/1991		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	08/11/1985	13973	10978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	27/02/1984	85	246		
Dal 05/08/1991 al 14/06/2018		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	19/09/1994	16104	10675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	05/08/1991	98	330		
Dal 14/06/2018 al 29/01/2021		ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/06/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Latina	04/03/2019	4934	3593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 28/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- _____ anna
_____ n
_____ quota. 1/1

Trascrizioni

- _____

 - _____

- Atavoc...

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare di Latina si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare annotamento a margine del titolo pregiudizievoli (oggetto di cancellazione), le cui spese, verosimilmente, possono essere così distinte:

- 1) Cancellazione iscrizione - Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo: nel caso di ipoteche iscritte a garanzia di mutui (DPR 601/73) l'atto è esente da imposte, sono dovuti solo la Tassa Ipotecaria Euro 35,00 per l'annotamento.
- 2) Cancellazione di Trascrizione - ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sono dovuti € 294,00 così ripartiti: Imposta ipotecaria € 200,00; Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; Bollo €. 59,00. (Allegati)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel P.R.G. di Pontinia, che prevede una zona "B" di completamento, più precisamente in zona "B2" di completamento secondo il PAL esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile sito in Pontinia, via F. Von Donat n. 2, distinto al catasto fabbricati Fg. 62 part. 207 sub 6, è stato realizzato tra il 1951 e 1952 e ha subito diverse modifiche come evidenziati dal rapporto dei VV.UU di Pontinia e dall'Ordinanza dello stesso Comune.

DESCRIZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI

- Progetto approvato dalla C.E.C. in data 17.10.1950 e lavori di costruzione del fabbricato iniziati il 28.09.1951 e ultimati il 26.11.1952 con certificato di agibilità del 02.10.1965.
- progetto per la realizzazione di portico approvato dalla C.E.C. in data 23.03.1957 e relativa comunicazione di approvazione n. 1450 del 13.03.1957;
- progetto di copertura del terrazzo esistente al piano primo, mediante vetrata con copertura in eternit su ossatura in c.a. esistente approvato dalla C.E.C in data 14.07.1967;
- porticato e locale caldaia e ripostiglio di cui non esiste alcun progetto.
- domanda di sanatoria del 01.04.1986 prot. n. 3727 a nome di Serafino Bruna.
- richiesta documentazione del 16.11.1987 prot. n. 14349
- ulteriore richiesta documentazione del 02.12.1993 prot. n. 20368

Queste difformità sono stati riscontrate con:

- rapporto edilizio del 16.07.1985 prot. 7869;
- ordinanza di demolizione del 27.08.1985;
- richiesta documentazione del 16.09.1985 prot. n. 9702;
- risposta alla richiesta del 05.10.1985;

Per sanare gli abusi è stata presentata domanda di sanatoria del 01.04.1986 prot. n. 3727:

- richiesta documentazione del 16.11.1987 prot. n. 14349
- ulteriore richiesta documentazione del 02.12.1993 prot. n. 20368

Non c'è stato alcun seguito alla domanda di sanatoria presentata se non le richieste di integrazione dell'Ufficio Condono del Comune.

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla richiesta della sanatoria non si riscontra, non essendoci elaborati a corredo, le superfici oggetto di sanatoria per cui, ma viste le varie relazioni del comune e dei VV.UU. del comune di Pontinia, le superfici, sono quelle della domanda di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli né oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via F. Von Donat 2
 L'immobile attualmente, come da rilievo del 19.10.2020, è composto da una abitazione disposta su due piani. All'abitazione si accede da via F. Von Donat, attraverso un disimpegno e che porta al piano terra dove c'è un portico della superficie di mq 52.00 e due volumi tecnici destinati a locale caldaia e autoclave di c.ca mq 8.00. Al piano primo cui si accede da una scala nel portico troviamo l'appartamento composto da n. 4 camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno con disimpegno e ripostiglio ed una veranda per un totale di c.ca 190.00 mq ci sono poi n. 2 balconi prospicienti la strada per c.ca 2 mq ognuno e un terrazzo di mq 56.00 che affaccia sulla corte. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50 ed ha subito ampliamenti e variazioni fino al 1967 e nel 1986 è stata presentata richiesta di sanatoria, ma la relativa pratica per l'ottenimento della concessione in sanatoria è ancora ferma alla richiesta del 1986. L'immobile si trova in zona centrale, vicino al Comune ed a tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 207, Sub. 6, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 289.380,00
 L'immobile attualmente, come da rilievo del 19.10.2020, è composto da una abitazione disposta su due piani.
 All'abitazione si accede da via F. Von Donat, quindi al piano terra c'è un portico della superficie di mq 52.00 e due volumi destinati a locale caldaia e autoclave di c.ca mq 8.00.
 Al piano primo cui si accede da una scala nel portico troviamo l'appartamento composto da n. 4 camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno con disimpegno e ripostiglio ed una veranda per un totale di c.ca 190.00 mq ci sono poi n. 2 balconi prospicienti la strada per c.ca 2 mq ognuno e un terrazzo di mq 56.00 che affaccia sulla corte.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50 ed ha subito ampliamenti e variazioni fino al 1967 e nel 1986 è stata presentata richiesta di sanatoria, ancora non completata con la concessione. L'immobile si trova in zona centrale, vicino al Comune ed a tutti i servizi.

STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

VALORI 1° SEMESTRE 2019 Provincia: LATINA Comune: Pontinia

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO -BORGO PASUBIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione : Abitazioni civili valore di mercato da € 1200,00 a € 1450,00

in considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario:

1.valore unitario abitazione 1300,00 €/mq;

Valutazione Costi per regolarizzare la licenza edilizia:

Per regolarizzare la richiesta di condono presentata nel 1986 occorre:

-diritti di segreteria e spese istruttoria;

-oneri di urbanizzazione e costruzione

-elaborato con rilievo immobile esatto in sostituzione di quello presentato;

-variazione catastale

-Legge 10/91;

-Legge 46/90;

-richiesta di agibilità;

-spese generali

-oneri per il professionista

Totale € 10.000,00

Valutazione costi per volture:

Totale € 2.000,00

COSTO TOTALE STIMATO ARROTONDATO PER PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

€ 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontinia (LT) - Via F. Von Donat 2	241,15 mq	1.200,00 €/mq	€ 289.380,00	100,00%	€ 289.380,00
Valore di stima:					€ 289.380,00

Valore di stima: € 289.380,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 262.911,00

STIMA Metodo sintetico-comparativo: I valori di mercato disponibili alla data della presente indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

VALORI 1° SEMESTRE 2019 Provincia: LATINA Comune: Pontinia

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO -BORGO PASUBIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione : Abitazioni civili valore di mercato da € 1200,00 a € 1450,00

in considerazione di quanto sopra indicato, si ritiene congruo assumere come parametro di stima il seguente valore unitario:

1.valore unitario abitazione 1200,00 €/mq;

Valutazione Costi per regolarizzare la licenza edilizia:

Per regolarizzare la richiesta di condono presentata nel 1986 occorre:

- diritti di segreteria e spese istruttoria;
- oneri di urbanizzazione e costruzione
- elaborato con rilievo immobile esatto in sostituzione di quello presentato;
- variazione catastale
- Legge 10/91;
- Legge 46/90;
- richiesta di agibilità;
- spese generali
- oneri per il professionista

Totale € 10.000,00

Valutazione costi per vulture:

Totale € 2.000,00

COSTO TOTALE STIMATO ARROTONDATO PER PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI

12.000,00

€

E' stata comunque, oltre a porsi nella fascia più bassa dell'OMI, un'ulteriore detrazione del 5% per lo stato d'uso e manutenzione.

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 01/02/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Google maps - mappe virtuali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Successione e ordinanza divisione
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche e planimetria
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - regolarità urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Tavole PRG
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Richiesta di sanatoria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via F. Von Donat 2
L'immobile attualmente, come da rilievo del 19.10.2020, è composto da una abitazione disposta su due piani. All'abitazione si accede da via F. Von Donat, attraverso un disimpegno e che porta al piano terra dove c'è un portico della superficie di mq 52.00 e due volumi tecnici destinati a locale caldaia e autoclave di c.ca mq 8.00. Al piano primo cui si accede da una scala nel portico troviamo l'appartamento composto da n. 4 camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno con disimpegno e ripostiglio ed una veranda per un totale di c.ca 190.00 mq ci sono poi n. 2 balconi prospicienti la strada per c.ca 2 mq ognuno e un terrazzo di mq 56.00 che affaccia sulla corte. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50 ed ha subito ampliamenti e variazioni fino al 1967 e nel 1986 è stata presentata richiesta di sanatoria, ma la relative pratica per l'ottenimento della concessione in sanatoria è ancora ferma alla richiesta del 1986. L'immobile si trova in zona centrale, vicino al Comune ed a tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 207, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel P.R.G. di Pontinia, che prevede una zona "B" di completamento, più precisamente in zona "B2" di completamento secondo il PAL esistente.

Prezzo base d'asta: € 262.911,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.911,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontinia (LT) - Via F. Von Donat 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 62, Part. 207, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	241,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nelle foto, risulta essere in stato di conservazione mediocre. Piano terra: il portico si presenta in pessime condizioni di conservazione edilizia e statica, si evidenzia la corrosione dei metalli per infiltrazione d'acqua specialmente sui solai, pericolanti, e sulle armature metalliche dei pilastri e travi in cui si è verificato il fenomeno della carbonatazione del calcestruzzo, legato sempre all'infiltrazione di acqua, con espulsione del copriferro dalle armature, corrosione e conseguente strizione delle stesse. Piano primo: l'appartamento risulta essere in stato di abbandono, in quanto non abitato, per cui è in uno stato di conservazione scadente.		
Descrizione:	L'immobile attualmente, come da rilievo del 19.10.2020, è composto da una abitazione disposta su due piani. All'abitazione si accede da via F. Von Donat, attraverso un disimpegno e che porta al piano terra dove c'è un portico della superficie di mq 52.00 e due volumi tecnici destinati a locale caldaia e autoclave di c.ca mq 8.00. Al piano primo cui si accede da una scala nel portico troviamo l'appartamento composto da n. 4 camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno con disimpegno e ripostiglio ed una veranda per un totale di c.ca 190.00 mq ci sono poi n. 2 balconi prospicienti la strada per c.ca 2 mq ognuno e un terrazzo di mq 56.00 che affaccia sulla corte. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50 ed ha subito ampliamenti e variazioni fino al 1967 e nel 1986 è stata presentata richiesta di sanatoria, ma la relativa pratica per l'ottenimento della concessione in sanatoria è ancora ferma alla richiesta del 1986. L'immobile si trova in zona centrale, vicino al Comune ed a tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

