

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Parti Comuni.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Parti Comuni.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 3.....	21
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini.....	23
Consistenza	23
Dati Catastali	24

Precisazioni.....	24
Parti Comuni.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 4.....	29
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza.....	30
Dati Catastali	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	36
Lotto 4	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2015 del R.G.E.	40
Lotto 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00	40
Lotto 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00	41
Lotto 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00	42
Lotto 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00	42
ELENCO ALLEGATI	43

INCARICO

In data 07/09/2015, il sottoscritto Ing. Albano Raffaele, con studio in Via Virgilio, 81/A - 03043 - Cassino (FR), email raffaele.albano@libero.it, PEC raffaele.albano@ingpec.eu, Fax 0776 176 845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In risposta a richiesta di chiarimenti inoltrata dal sottoscritto Esperto, il G.E., con provvedimento del 11/04/2017, ha disposto che fosse stralciato dall'incarico il quesito n. 16 , relativo alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di esecuzione.

PREMESSA

La procedura esecutiva era inizialmente posta in essere anche nei confronti del Sig. OMISSIS, coniuge della Sig.ra OMISSIS, deceduto il OMISSIS. La procedura è stata sospesa con provvedimento del G.E. depositato il 17/11/2015, sulla base di richiesta del procuratore degli eredi beneficiati del citato Sig. OMISSIS, motivata dal fatto che alcuni dei beni pignorati erano inclusi nel Concordato preventivo della ditta individuale OMISSIS a norma dell'art. 163 della Legge Fallimentare, ammesso e rubricato al n. [REDACTED] Tribunale di Cassino - sez. Fallimentare - ed omologato con decreto del medesimo Tribunale in data 07/02/2017.

La sospensione della procedura esecutiva è stata revocata dal G.E. all'udienza del 13/03/2017, venendo stralciati beni/diritti di cui al predetto Concordato preventivo, proseguendo per i soli beni/diritti residui come individuati dal procuratore del Creditore procedente, che ha provveduto a depositare e notificare il relativo pignoramento in rettifica.

I beni oggetto di pignoramento sono, pertanto, costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano 1-2 - USUFRUTTO per quota (1/1)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1188-1194-1196, piano T - USUFRUTTO per quota (1/1)
- **Bene N° 3** - Monocale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano T - USUFRUTTO per quota (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca (Coord. Geografiche: 41.272329, 13.796628) - PROPRIETA' per quota (1/2)

La procedura è promossa da:

doBank S.p.A. (fino al 30/10/2015 denominata **UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.**)

Codice fiscale: 00390840239

Piazzetta Monte n. 1

37121 - Verona

Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS da Latina

Contro:

OMISSIS

Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS da Roma

Creditore intervenuto:



Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS da Cassino (FR)

Professionista delegato / Custode:

Dott.ssa Cristina Marrone

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano 1-2

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca n. 1198 (ex n. 190).

L'immobile è situato in una zona centrale della frazione San Lorenzo, posta nella parte pianeggiante del territorio comunale, lungo la via principale, non lontano dai più importanti servizi e strutture pubbliche (Comune, scuole, Poste, fermata autobus). Non molto distanti e facilmente raggiungibili risultano essere anche la stazione ferroviaria di Minturno, posta sulla linea Roma-Napoli via Formia, ed importanti arterie di comunicazione, come la S.S. 7 Appia e la S.S. 7 quater Domiziana.

L'immobile occupa per la maggior parte del suo sviluppo il primo piano di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'accesso avviene da vano scala (sub. 8) con entrata da corte comune (sub. 6), parzialmente porticata, posta al P.T., alla quale si accede dalla Via Francesco Baracca. Non è presente ascensore.

La struttura del fabbricato è costituita in parte da muratura portante ed in parte da intelaiatura in conglomerato cementizio armato, mentre gli orizzontamenti sono realizzati con solai latero-cementizi. L'immobile in esame è adibito ad abitazione e si sviluppa nei seguenti ambienti: al P.1 ingresso/corridoio, ampio salone, salottino, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni. L'altezza interna è di ca. m 3,00, ad eccezione del salottino (ca. m 2,70) e di un bagno (ca. m 2,40). La pavimentazione è costituita da piastrelle. Le pareti sono intonacate e finemente tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Tutti gli ambienti hanno finestre, con affaccio su corte comune o terrazzo di pertinenza di altra unità immobiliare, e/o porte-finestre che danno su un ampio balcone con affaccio sulla Via Francesco Baracca.

Il sottotetto è occupato parzialmente da una mansardina praticabile.

Il livello delle finiture è elevato.

Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla rete idrica, gas metano ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a gas metano. Secondo quanto appreso, gli impianti tecnologici sarebbero comuni ai subb. 9 e 10. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento appare più che buono.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Santi Cosma e Damiano e Castelforte non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Non è emersa la presenza di parcheggi propri, poichè la corte comune non è attualmente adibita a tale scopo, ma riservata al solo transito pedonale. Si rimanda, comunque, a quanto segnalato nel paragrafo "Precisazioni". Vi è possibilità di parcheggio libero nelle vicinanze.

Per quanto si è potuto apprendere, gli altri immobili, afferenti al complesso edilizio e che condividono l'ingresso con quelli oggetto della procedura, appartengono a parenti dell'esecutata e non vi è costituito condominio.

Superficie netta: mq 146,00 oltre balcone mq 29,00, mansardina mq 18,00, sottotetto mq 67,00

Superficie commerciale: mq 213,00

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, a meno di estratto di mappa e visure catastali, come tempestivamente comunicato al G.E. . La documentazione mancante è stata comunque acquisita dal sottoscritto Esperto.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Usufrutto 1/1)
Via Francesco Baracca n. 1198
04020 - Santi Cosma e Damiano (LT)
Nata a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- OMISSIS (Nuda proprietà 1/1)

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

- OMISSIS (Usufrutto 1/1)

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina. Vi è corrispondenza tra soggetti esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, tuttavia si rinvia a quanto esposto al paragrafo "Precisazioni".

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 06), aggiornato al 17/01/2018:

ISCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 30810

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7053 del 09/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: OMISSIS per diritto di USUFRUTTO (1/2)

Si segnala che il Sig. OMISSIS è deceduto il [REDACTED], pertanto il diritto di USUFRUTTO (1/2) dovrebbe ritenersi estinto.

TRASCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 12442 Registro Generale 15926

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 8884 del 26/06/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

La presente domanda giudiziale è rubricata al n. [REDACTED] R.G. Tribunale di Cassino - Giudice Dott. G. Montefusco. La prossima udienza (di discussione orale art. 281 quinquies) è prevista per il [REDACTED]. La Banca di Credito Cooperativo del Garigliano S.C. è confluita nella Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino.

ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 18653

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 12456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936/2014 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

TRASCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 12620

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1283/2015 del 16/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS

 Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/05/2017 - Registro Particolare 8226 Registro Generale 11237

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1361/2017 del 12/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina con distacchi sulla Via Francesco Baracca e sulla corte comune sub. 6, con vano scala sub. 8, con abitazione sub. 5, con fabbricato part. 1008, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,00 mq	183,00 mq	1,00	183,00 mq	3,00 m	1
Balcone	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	1
Mansardina	18,00 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	0,00 m	2
Soffitta	67,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				213,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				213,00 mq		

La superficie convenzionale complessiva, pertanto, è pari in c.t. a mq 213,00.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	282	3	2	A3	1	8,5	285	316,07	1-2	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, si è riscontrata sostanziale conformità.

Secondo quanto emerso dall'esame della visura storica, si rileva che viene riportata quale nuda proprietaria la Sig.ra OMISSIS, e quale unico usufruttuario il Sig. OMISSIS. Fermo restando che non risultano effettuati aggiornamenti in seguito al decesso di quest'ultimo, avvenuto il OMISSIS, si rileva che non è comunque menzionata quale usufruttuaria la Sig.ra OMISSIS, prima del decesso per quota (1/2), dopo il decesso per quota (1/1) in virtù di patto di accrescimento in favore del coniuge più longevo. Sul punto si rinvia al paragrafo "Precisazioni".

PRECISAZIONI

Il certificato notarile redatto dal Notaio Daria Zappone, e depositato dal Creditore procedente, denuncia una circostanza che il sottoscritto ritiene di dover evidenziare: uno dei terreni sul quale è stato edificato l'immobile in esame (ex part. 370 N.C.T.) sarebbe pervenuto al coniuge dell'esecutata in virtù di donazione ed eredità, quindi sarebbe escluso dalla comunione dei beni con la coniuge Sig.ra OMISSIS, eseguita. Da approfondimenti effettuati dal sottoscritto mediante esame di visure catastali storiche e titoli edilizi, è emerso che, non solo la ex. part. 370, ma anche le ex. partt. 282-283 sulle quali sono state edificate parti del fabbricato, hanno avuto nel tempo una storia molto articolata, difficilmente ricostruibile sia per il trasferimento territoriale tra il Comune di Castelforte e quello di Santi Cosma e Damiano, sia per il trasferimento della competenza territoriale tra la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere e quella di Latina. Si segnala, poi, che nei vari titoli abilitativi edilizi la Sig.ra OMISSIS non viene mai menzionata come proprietaria. Il dubbio che la Sig.ra OMISSIS non sia stata in passato proprietaria per (1/2) dell'immobile in esame appare fondato. Ad ogni buon conto, sull'immobile viene pignorato il diritto di usufrutto derivante da atto di donazione risalente al 2013, sottoscritto comunque anche dal Sig. OMISSIS, oltre che dalla Sig.ra OMISSIS, quindi in ogni caso la Parte venditrice, costituita dai citati coniugi, godeva nel complesso della piena proprietà dell'immobile. Si lasciano eventuali diverse considerazioni al G.E. .

Altra particolarità riguarda i parcheggi. Secondo quanto emerso dall'esame della Concessione Edilizia n. 43/1995 rilasciata dal Comune di Santi Cosma e Damiano, risulta che per larga parte del P.T. del fabbricato (tra cui parte del sub. 9) fu richiesto il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a parcheggi ex L. 122/89 (c.d. Legge Tognoli), pertinentziali in particolare per le u.i.u. ai subb. 3 e 10 e per la rimanente parte dello stesso sub. 9. L'accesso ai parcheggi, secondo gli elaborati progettuali, avveniva da porta d'ingresso, oggi parte di altra u.i.u. (sub. 11) di proprietà di terzi estranei alla procedura e comunque oggi non comunicante con gli immobili pignorati. Di fatto, ad oggi, non si riscontra detta destinazione a parcheggi, sebbene l'immobile in esame (sub. 3) ne dovrebbe godere, poiché non è stato ritrovato alcun documento che attesti l'eliminazione del vincolo pertinentziale tra unità immobiliare ed area di parcheggio ad essa asservita.

PARTI COMUNI

Dalle visure catastali effettuate, risultano le seguenti parti comuni: vano scala (sub. 8) comune ai subb. 3-4, e corte (sub. 6) comune ai subb. 3-4-5.

In parziale difformità rispetto a quanto sopra, sull'atto di provenienza si riportano quali parti comuni: vano scala (sub. 8) comune ai subb. 3-9-10-11-14-15, e corte (sub. 6) comune ai subb. 3-5-9-10-11-14-15.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra OMISSIS, usufruttuaria ed eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Diritti	Atti			
fino al 18/10/2013	OMISSIS proprietà (1/2)	NOTA: L'immobile è stato costruito sulla base di titoli abilitativi edilizi rilasciati al solo OMISSIS su terreni nella disponibilità dello stesso, sebbene sulle visure catastali e nei successivi atti di alienazione si citi come comproprietaria anche la Sig. ra OMISSIS			
	OMISSIS proprietà (1/2)				
Dal 18/10/2013 al 01/06/2015	OMISSIS nato a [REDACTED] morto [REDACTED] usufrutto (1/2) OMISSIS nata a [REDACTED] usufrutto (1/2) OMISSIS nuda proprietà (1/1)	Donazione - Costituzione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eufemia Cipolletti	18/10/2013	757	565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	08/11/2013	26353-26354	17406-17407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	04/11/2013	3578	1T
		Dal 01/06/2015	OMISSIS nata a [REDACTED] usufrutto (1/1) OMISSIS nuda proprietà (1/1)	Accrescimento usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	01/06/2015				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata (è variata solo la quota dei diritti di usufrutto).

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Precisazioni".

L'atto di provenienza è stato acquisito presso il Notaio rogante, e viene depositato in ALL. 07.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 09) acquisito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santi Cosma e Damiano, ricade in zona B - sottozona B2 (completamento e ristrutturazione edilizia) che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n°30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: "parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere in quanto non annoverabili tra quelle previste nell'art.30, comma 4. della L. R. n°38/1999 ed in presenza di lotti edificabili indipendenti ed autonomi dal costruito esistente, prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 / l.f.f. 0,80 mc/mq - altezza massima degli edifici ml 7.50 - distacco dai confini laterali e tergal ml 5.00 - distacco dai confini verso strada ml 10.00 - n° 2 (due) massimo piani fuori terra - parcheggio 1.00 mq/10 mc (Legge n°122/89)"

L'immobile ricade nella fascia sottoposta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta n. 556/2007 e 1025/2007, a vincolo archeologico/paesaggistico, precisamente classificata "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di m 100".

Nelle more dell'approvazione dei suddetti Piani si applicano le norme di salvaguardia.

Risulta, inoltre, presente vincolo sismico. Il Comune di Santi Cosma e Damiano ricade in zona 3A (sismicità medio-bassa) come da nuova classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si deve premettere che la zona in cui è sito l'immobile in esame ricade in un'area in precedenza afferente al vicino Comune di Castelforte fino alla precisazione dei confini comunali, avvenuta tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 del secolo scorso, pertanto il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di entrambi i Comuni.

L'iniziale edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in esame è avvenuta in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Castelforte nell'Ottobre del 1962, con cui fu autorizzata la costruzione di un edificio di 2 piani fuori terra, con primo piano adibito ad abitazione. Successivamente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castelforte nel Marzo del 1967 fu autorizzata la costruzione di un laboratorio artigianale al piano terra. Sulla base di ulteriore Licenza Edilizia rilasciata nell'ottobre del 1975 dal Comune di Castelforte, l'immobile in esame fu poi ingrandito mediante costruzione di ulteriori vani al primo piano, sovrastanti la corte comune di ingresso al piano terra. La porzione di immobile costruita nel 1962 risulta essere difforme da quanto assentito, ma gli abusi commessi sono stati sanati mediante rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del

26/11/1993 da parte del Comune di Santi Cosma e Damiano, la quale però escludeva la porzione edificata nel 1975, che quindi risulta tuttora difforme, come si dirà nel seguito. Si è ritrovata, infine, S.C.I.A. n. 233/2012, inoltrata al Comune di Santi Cosma e Damiano per rifacimento della copertura. Non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

Da ispezione effettuata, si è rilevata sostanziale conformità tra la situazione attuale e quella assentita e riportata negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 26/11/1993, a meno di ciò che riguarda la porzione edificata nel 1975, non inclusa dalla sanatoria in argomento. Gli abusi commessi consistono in assenza delle pareti divisorie interne (oggi è un unico grande ambiente) e diversa posizione/ampiezza delle finestrate.

Dal punto di vista urbanistico, la diversa distribuzione degli spazi interni è certamente sanabile ed i costi presumibili, riferendosi all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 22 della L.R. 15/2009, sono così valutati in linea di larga massima:

Sanzione = € 1.000,00

Spese tecniche = € 2.000,00

Gli oneri presumibili per separazione/regolarizzazione delle utenze gas, riscaldamento, energia elettrica ed acqua, sono stimati forfetariamente in € 3.000,00.

TOTALE = € 1.000,00 + € 2.000,00 + € 3.000,00 = € 6.000,00

Per quanto concerne la conformità paesaggistica, si è rilevato che la diversa esecuzione delle aperture verso l'esterno è stata effettuata prima dell'adozione del P.T.P.R. , ed inoltre che oggi opere simili rientrano nei casi che, secondo il D.P.R. 31/2017, non necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'A.P.E. è stato rinvenuto in allegato "D" all'atto di provenienza, redatto in data 07/10/2013 con attribuzione di classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Come già illustrato, non è costituito condominio, e non è noto vi siano spese non pagate per le parti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1188-1194-1196, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un laboratorio artigianale ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca n. 1188-1194-1196.

L'immobile è situato in una zona centrale della frazione San Lorenzo, posta nella parte pianeggiante del territorio comunale, lungo la via principale, non lontano dai più importanti servizi e strutture pubbliche (Comune, scuole, Poste, fermata autobus). Non molto distanti e facilmente raggiungibili risultano essere anche la stazione ferroviaria di Minturno, posta sulla linea Roma-Napoli via Formia, ed importanti arterie di comunicazione, come la S.S. 7 Appia e la S.S. 7 quater Domiziana.

L'immobile è posto al piano terreno di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. Presenta più accessi: n. 3 accessi dalla Via Francesco Baracca (di cui uno attualmente chiuso da cartongesso, altro da vano scala (sub. 8) con entrata da corte comune (sub. 6), altro ancora direttamente da detta corte comune (sub. 6), parzialmente porticata, posta al P.T., alla quale si accede dalla Via Francesco Baracca.

La struttura del fabbricato è costituita in parte da muratura portante ed in parte da intelaiatura in conglomerato cementizio armato, mentre gli orizzontamenti sono realizzati con solai latero-cementizi. L'immobile in esame è un laboratorio artigianale e si sviluppa nei seguenti ambienti: n. 2 locali comunicanti con ingresso diretto dalla Via Francesco Baracca (in uno dei quali erano presenti bagno/antibagno oggi demoliti), ampio locale comunicante coi precedenti con sviluppo ad "L" intorno al sub. 10 ed avente ulteriore ingresso dalla corte comune (sub. 6), soggiorno-cucina, bagno. L'altezza interna è di ca. m 3,25 per i locali adiacenti alla Via Francesco Baracca, m 3,60 per la parte rimanente. La pavimentazione è costituita da piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Non vi sono finestre.

Il livello delle finiture è medio.

Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla rete idrica, gas metano, ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. Secondo quanto appreso, gli impianti tecnologici sarebbero comuni ai subb. 3 e 10. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare sufficiente.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Santi Cosma e Damiano e Castelforte non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Non è emersa la presenza di parcheggi propri, poichè la corte comune non è attualmente adibita a tale scopo, ma riservata al solo transito pedonale. Si rimanda, comunque, a quanto segnalato nel paragrafo "Precisazioni". Vi è possibilità di parcheggio libero nelle vicinanze.

Per quanto si è potuto apprendere, gli altri immobili, afferenti al complesso edilizio e che condividono l'ingresso con quelli oggetto della procedura, appartengono a parenti dell'esecutata e non vi è costituito condominio.

Superficie netta: mq 86,00

Superficie commerciale: mq 105,00

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, a meno di estratto di mappa e visure catastali, come tempestivamente comunicato al G.E. . La documentazione mancante è stata comunque acquisita dal sottoscritto Esperto.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Usufrutto 1/1)

Nata a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- OMISSIS (Nuda proprietà 1/1)

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

- OMISSIS (Usufrutto 1/1)

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina. Vi è corrispondenza tra soggetti esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, tuttavia si rinvia a quanto esposto al paragrafo "Precisazioni".

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 06), aggiornato al 17/01/2018:

ISCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 30810

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7053 del 09/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: OMISSIS per diritto di USUFRUTTO (1/2)

Si segnala che il Sig. OMISSIS è deceduto il [REDACTED], pertanto il diritto di USUFRUTTO (1/2) dovrebbe ritenersi estinto.

TRASCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 12442 Registro Generale 15926

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 8884 del 26/06/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

La presente domanda giudiziale è rubricata al n. [REDACTED] R.G. Tribunale di Cassino - Giudice Dott. G. Montefusco. La prossima udienza (di discussione orale art. 281 quinquies) è prevista per il [REDACTED]. La Banca di Credito Cooperativo del Garigliano S.C. è confluita nella Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino.

ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 18653

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 12456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936/2014 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

TRASCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 12620

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1283/2015 del 16/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS

 Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/05/2017 - Registro Particolare 8226 Registro Generale 11237

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1361/2017 del 12/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina con la Via Francesco Baracca, con vano scala sub. 8, con corte comune sub. 6, con monolocale sub. 10, con sub. 11, con fabbricato part. 1008, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	86,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,25 m	T
Parcheggio coperto	70,00 mq	82,00 mq	0,00	0,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				105,00 mq		

Nota: Coefficiente di ragguglio del parcheggio coperto è assunto pari a 0,00 in quanto è superficie gravata da vincolo di pertinenzialità ex L. 122/89 a favore di altre u.i.u. del complesso edilizio (cfr. "Precisazioni").

La superficie convenzionale complessiva, pertanto, è pari in c.t. a mq 105,00.
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	282	9	2	C3	12	156	196	281,99	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastrato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, si sono riscontrate solo modeste difformità.

Secondo quanto emerso dall'esame della visura storica, si rileva che viene riportata quale nuda proprietaria la Sig.ra OMISSIS, e quale unico usufruttuario il Sig. OMISSIS. Fermo restando che non risultano effettuati aggiornamenti in seguito al decesso di quest'ultimo, avvenuto il [REDACTED], si rileva che non è comunque menzionata quale usufruttuaria la Sig.ra OMISSIS, prima del decesso per quota (1/2), dopo il decesso per quota (1/1) in virtù di patto di accrescimento in favore del coniuge più longevo. Sul punto si rinvia al paragrafo "Precisazioni".

PRECISAZIONI

Il certificato notarile redatto dal Notaio Daria Zappone, e depositato dal Creditore procedente, denuncia una circostanza che il sottoscritto ritiene di dover evidenziare: uno dei terreni sul quale è stato edificato l'immobile in esame (ex part. 370 N.C.T.) sarebbe pervenuto al coniuge dell'esecutata in virtù di donazione ed eredità, quindi sarebbe escluso dalla comunione dei beni con la coniuge Sig.ra OMISSIS, eseguita. Da approfondimenti effettuati dal sottoscritto mediante esame di visure catastali storiche e titoli edilizi, è emerso che, non solo la ex. part. 370, ma anche le ex. partt. 282-283 sulle quali sono state edificate parti del fabbricato, hanno avuto nel tempo una storia molto articolata, difficilmente ricostruibile sia per il trasferimento territoriale tra il Comune di Castelforte e quello di Santi Cosma e Damiano, sia per il trasferimento della competenza territoriale tra la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere e quella di Latina. Si segnala, poi, che nei vari titoli abilitativi edilizi la Sig.ra OMISSIS non viene mai menzionata come proprietaria. Il dubbio che la Sig.ra OMISSIS non sia stata in passato proprietaria per (1/2) dell'immobile in esame appare fondato. Ad ogni buon conto, sull'immobile viene pignorato il diritto di usufrutto derivante da atto di donazione risalente al 2013, sottoscritto comunque anche dal Sig. OMISSIS, oltre che dalla Sig.ra OMISSIS, quindi in ogni caso la Parte venditrice, costituita dai citati coniugi, godeva nel complesso della piena proprietà dell'immobile. Si lasciano eventuali diverse considerazioni al G.E. .

Altra particolarità riguarda i parcheggi. Secondo quanto emerso dall'esame della Concessione Edilizia n. 43/1995 rilasciata dal Comune di Santi Cosma e Damiano, risulta che per larga parte del P.T. del fabbricato (tra cui parte del sub. 9) fu richiesto il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a parcheggi ex L. 122/89 (c.d. Legge Tognoli), pertinenti in particolare per le u.i.u. ai subb. 3 e 10 e per la rimanente parte dello stesso sub. 9. L'accesso ai parcheggi, secondo gli elaborati progettuali, avveniva da porta d'ingresso, oggi parte di altra u.i.u. (sub. 11) di proprietà di terzi estranei alla procedura e comunque oggi non comunicante con gli immobili pignorati. Di fatto, ad oggi, non si riscontra detta destinazione a parcheggi, sebbene parte dell'immobile in esame (sub. 9) ne dovrebbe godere, poiché non è stato ritrovato alcun documento che attesti l'eliminazione del vincolo pertinenziale tra unità immobiliare ed area di parcheggio ad essa asservita.

PARTI COMUNI

Dalle visure catastali effettuate, risultano le seguenti parti comuni: vano scala (sub. 8) comune ai subb. 3-4, e corte (sub. 6) comune ai subb. 3-4-5.

In parziale difformità rispetto a quanto sopra, sull'atto di provenienza si riportano quali parti comuni: vano scala (sub. 8) comune ai subb. 3-9-10-11-14-15, e corte (sub. 6) comune ai subb. 3-5-9-10-11-14-15.

STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto emerso nel corso delle ispezioni effettuate, l'immobile in esame risulta essere oggi così occupato, anche in difformità alla propria destinazione d'uso:

- porzione con destinazione laboratorio ed accesso dalla Via F. Baracca 1194-1196: utilizzata dal Sig. OMISSIS, genero dell'esecutata, come deposito di capi di abbigliamento in relazione alla propria attività. Il Sig. OMISSIS non ha esibito documenti che attestino suo titolo ad occupare il locale;
- porzione con destinazione laboratorio ed accesso dalla Via F. Baracca 1188: utilizzato come deposito e probabilmente anche parcheggio auto da parte dell'esecutata;
- porzione con destinazione parcheggio (L. 122/89): utilizzato come cantina/deposito/tavernetta da parte dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Diritti	Atti			
fino al 18/10/2013	OMISSIS proprietà (1/2)	NOTA: L'immobile è stato costruito sulla base di titoli abilitativi edilizi rilasciati al solo OMISSIS su terreni nella disponibilità dello stesso, sebbene sulle visure catastali e nei successivi atti di alienazione si citi come comproprietaria anche la Sig. ra OMISSIS			
	OMISSIS proprietà (1/2)				
Dal 18/10/2013 al 01/06/2015	OMISSIS nato a [REDACTED] morto [REDACTED] usufrutto (1/2)	Donazione - Costituzione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Eufemia Cipolletti	18/10/2013	757	565	
	OMISSIS nata a [REDACTED] usufrutto (1/2)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	08/11/2013	26353-26354	17406-17407	
	OMISSIS nuda proprietà (1/1)	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Formia	04/11/2013	3578	1T		

Dal 01/06/2015	OMISSIS nata a [REDACTED] usufrutto (1/1) OMISSIS nuda proprietà (1/1)	Accrescimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/2015		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata (è variata solo la quota dei diritti di usufrutto).

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Precisazioni".

L'atto di provenienza è stato acquisito presso il Notaio rogante, e viene depositato in ALL. 07.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 09) acquisito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santi Cosma e Damiano, ricade in zona B - sottozona B2 (completamento e ristrutturazione edilizia) che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n°30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: "parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere in quanto non annoverabili tra quelle previste nell'art.30, comma 4. della L. R. n°38/1999 ed in presenza di lotti edificabili indipendenti ed autonomi dal costruito esistente, prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 / l.f.f. 0,80 mc/mq - altezza massima degli edifici ml 7.50 - distacco dai confini laterali e tergalì ml 5.00 - distacco dai confini verso strada ml 10.00 - n° 2 (due) massimo piani fuori terra - parcheggio 1.00 mq/10 mc (Legge n°122/89)"

L'immobile ricade nella fascia sottoposta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta n. 556/2007 e 1025/2007, a vincolo archeologico/paesaggistico, precisamente classificata "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di m 100".

Nelle more dell'approvazione dei suddetti Piani si applicano le norme di salvaguardia.

Risulta, inoltre, presente vincolo sismico. Il Comune di Santi Cosma e Damiano ricade in zona 3A (sismicità medio-bassa) come da nuova classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si deve premettere che la zona in cui è sito l'immobile in esame ricade in un'area in precedenza afferente al vicino Comune di Castelforte fino alla precisazione dei confini comunali, avvenuta tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 del secolo scorso, pertanto il sottoscritto ha proceduto ad effettuare accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di entrambi i Comuni.

L'iniziale edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in esame è avvenuta in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Castelforte nell'Ottobre del 1962, con cui fu autorizzata la costruzione di un edificio di 2 piani fuori terra, con primo piano adibito ad abitazione. Successivamente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castelforte nel Marzo del 1967 fu autorizzata la costruzione di un laboratorio artigianale al piano terra (immobile in esame), su parte della cui superficie ricade oggi l'immobile in esame (sub. 9). Mediante rilascio di Concessione Edilizia n. 3/1987 da parte del Comune di Castelforte furono autorizzati lavori di chiusura di vano porta di comunicazione tra l'immobile in esame ed il vano scala sub. 8 (oggi risulta invece ancora presente la porta). Successivamente, con Concessione Edilizia n. 43/1995 fu autorizzato il cambio di destinazione d'uso a parcheggi (L. 122/89) per buona parte della superficie del laboratorio artigianale in esame, mentre la parte rimanente veniva di fatto isolata, andando poi a costituire l'attuale sub. 10.

Si deve evidenziare che dall'esame degli elaborati a corredo dell'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (Concessione Edilizia n. 43/1995), l'immobile in esame risulta essere conforme, a meno di:

- costruzione di tramezzature interne;
- demolizione di bagno/antibagno (che si ritiene debbano essere ricostruiti ai fini della fruibilità dell'immobile);
- realizzazione di apertura sulla corte comune

Per le sopra citate opere non si sono ritrovati titoli abilitativi anteriori, così come non si sono ritrovati atti successivi per eventuale ulteriore modifica della destinazione d'uso. Non si è rinvenuto, infine, il Certificato di Agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

Dal punto di vista urbanistico, la diversa distribuzione degli spazi interni è certamente sanabile ed i costi presumibili, riferendosi all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 22 della L.R. 15/2009, sono così valutati in linea di larga massima:

Sanzione = € 1.000,00

La ricostruzione di bagno/antibagno ha oneri stimati in linea di larga massima in:

Costo bagno/antibagno: € 3.000,00.

Si stimano, inoltre:

Spese tecniche = € 3.000,00

Gli oneri presumibili per separazione/regolarizzazione delle utenze gas, riscaldamento, energia elettrica ed acqua, sono stimati forfaitariamente in € 2.000,00.

TOTALE = € 1.000,00 + € 3.000,00 + € 3.000,00 + € 2.000,00 = € 9.000,00

Per quanto concerne l'esecuzione dell'apertura verso la corte comune, essa ricade nella zona destinata a parcheggio (L. 122/89), che si ritiene non possa essere oggetto di pignoramento, quindi, pur probabilmente abusiva, si tralascia la stima degli oneri di sanatoria/ripristino, salvo diverso parere del G.E..

Si tralasciano eventuali oneri relativi alla variazione catastale per divisione dell'u.i.u. nelle 2 porzioni a diversa destinazione d'uso che la compongono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'A.P.E. è stato rinvenuto in allegato "E" all'atto di provenienza, redatto in data 07/10/2013 con attribuzione di classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, a meno del più volte citato vincolo di pertinenzialità ex L. 122/89 a favore di altre u.i.u. del complesso edilizio e di parte dello stesso immobile in esame distinto al sub. 9 (cfr. "Precisazioni"). Come già illustrato, non è costituito condominio, e non è noto vi siano spese non pagate per le parti comuni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Monocale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un monocale ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca n. 1198 (ex n. 190).

L'immobile è situato in una zona centrale della frazione San Lorenzo, posta nella parte pianeggiante del territorio comunale, lungo la via principale, non lontano dai più importanti servizi e strutture pubbliche (Comune, scuole, Poste, fermata autobus). Non molto distanti e facilmente raggiungibili risultano essere anche la stazione ferroviaria di Minturno, posta sulla linea Roma-Napoli via Formia, ed importanti arterie di comunicazione, come la S.S. 7 Appia e la S.S. 7 quater Domiziana.

L'immobile è posto al piano terreno di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. Presenta doppio accesso: l'uno da vano scala (sub. 8) con entrata da corte comune (sub. 6), l'altro direttamente da detta corte comune (sub. 6), parzialmente porticata, posta al P.T., alla quale si accede dalla Via Francesco Baracca.

La struttura del fabbricato è costituita in parte da muratura portante ed in parte da intelaiatura in conglomerato cementizio armato, mentre gli orizzontamenti sono realizzati con solai latero-cementizi. L'immobile in esame è adibito ad abitazione e si sviluppa nei seguenti ambienti: ampio soggiorno-cucina, bagno. L'altezza interna è di ca. m 3,60, ma, data la presenza di controsoffittatura nel soggiorno-cucina, l'altezza utile risulta essere pari a ca. m 3,10. La pavimentazione è costituita da piastrelle. Le pareti sono intonacate e finemente tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. All'ingresso del bagno è posto un gradino. Tutti gli ambienti hanno finestre, con affaccio sulla corte comune.

Il livello delle finiture è elevato.

Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla rete idrica, gas metano ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori murali, alimentato da caldaia a gas metano. Secondo quanto appreso, gli impianti tecnologici sarebbero comuni ai subb. 3 e 9. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento appare buono.

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Santi Cosma e Damiano e Castelforte non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Non è emersa la presenza di parcheggi propri, poichè la corte comune non è attualmente adibita a tale scopo, ma riservata al solo transito pedonale. Si rimanda, comunque, a quanto segnalato nel paragrafo "Precisazioni". Vi è possibilità di parcheggio libero nelle vicinanze.

Per quanto si è potuto apprendere, gli altri immobili, afferenti al complesso edilizio e che condividono l'ingresso con quelli oggetto della procedura, appartengono a parenti dell'esecutata e non vi è costituito condominio.

Superficie netta: mq 43,00

Superficie commerciale: mq 51,00

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, a meno di estratto di mappa e visure catastali, come tempestivamente comunicato al G.E. . La documentazione mancante è stata comunque acquisita dal sottoscritto Esperto.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Usufrutto 1/1)
Via Francesco Baracca n. 1198
04020 - Santi Cosma e Damiano (LT)
Nata a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- OMISSIS (Nuda proprietà 1/1)

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

- OMISSIS (Usufrutto 1/1)

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina. Vi è corrispondenza tra soggetti esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, tuttavia si rinvia a quanto esposto al paragrafo "Precisazioni".

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 06), aggiornato al 17/01/2018:

ISCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 30810

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7053 del 09/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: OMISSIS per diritto di USUFRUTTO (1/2)

Si segnala che il Sig. OMISSIS è deceduto il [REDACTED] pertanto il diritto di USUFRUTTO (1/2) dovrebbe ritenersi estinto.

TRASCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 12442 Registro Generale 15926

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 8884 del 26/06/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI

Soggetti a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

La presente domanda giudiziale è rubricata al n. [REDACTED] R.G. Tribunale di Cassino - Giudice Dott. G. Montefusco. La prossima udienza (di discussione orale art. 281 quinquies) è prevista per il [REDACTED]. La Banca di Credito Cooperativo del Garigliano S.C. è confluita nella Cassa Rurale ed Artigiana dell'Agro Pontino.

ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 18653

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 12456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936/2014 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

TRASCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 12620

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1283/2015 del 16/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS

Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/05/2017 - Registro Particolare 8226 Registro Generale 11237

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1361/2017 del 12/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina con vano scala sub. 8, con corte comune sub. 6, con laboratorio sub. 9 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				51,00 mq		

La superficie convenzionale complessiva, pertanto, è pari in c.t. a mq 51,00.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	282	10	2	A4	3	2,5	28	85,22	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile. Confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 04) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, si è riscontrata sostanziale conformità. Si segnala, però, che la planimetria è riportata con scala grafica errata, pertanto il valore corretto della superficie catastale sarebbe ca. mq 51. Non si sono operate correzioni, in quanto si ritiene possano essere eseguite direttamente dall'Agenzia del Territorio, così come avvenuto per il sub. 9, in origine affetto dal medesimo problema.

Secondo quanto emerso dall'esame della visura storica, si rileva che viene riportata quale nuda proprietaria la Sig.ra OMISSIS, e quale unico usufruttuario il Sig. OMISSIS. Fermo restando che non risultano effettuati aggiornamenti in seguito al decesso di quest'ultimo, avvenuto il [REDACTED] si rileva che non è comunque menzionata quale usufruttuaria la Sig.ra OMISSIS, prima del decesso per quota (1/2), dopo per quota (1/1) in virtù di patto di accrescimento in favore del coniuge più longevo. Sul punto si rinvia al paragrafo "Precisazioni".

PRECISAZIONI

Il certificato notarile redatto dal Notaio Daria Zappone, e depositato dal Creditore procedente, denuncia una circostanza che il sottoscritto ritiene di dover evidenziare: uno dei terreni sul quale è stato edificato l'immobile in esame (ex part. 370 N.C.T.) sarebbe pervenuto al coniuge dell'esecutata in virtù di donazione ed eredità, quindi sarebbe escluso dalla comunione dei beni con la coniuge Sig.ra OMISSIS, esecutata. Da approfondimenti effettuati dal sottoscritto mediante esame di visure catastali storiche e titoli edilizi, è emerso che, non solo la ex. part. 370, ma anche le ex. partt. 282-283 sulle quali sono state edificate parti del fabbricato, hanno avuto nel tempo una storia molto articolata, difficilmente ricostruibile sia per il trasferimento territoriale tra il Comune di Castelforte e quello di Santi Cosma e Damiano, sia per il trasferimento della competenza territoriale tra la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere e quella di Latina. Si segnala, poi, che nei vari titoli abilitativi edilizi la Sig.ra OMISSIS non viene mai menzionata come proprietaria. Il dubbio che la Sig.ra OMISSIS non sia stata in passato proprietaria per (1/2) dell'immobile in esame appare fondato. Ad ogni buon conto, sull'immobile viene pignorato il diritto di usufrutto derivante da atto di donazione risalente al 2013, sottoscritto comunque anche dal Sig. OMISSIS, oltre che dalla Sig.ra OMISSIS, quindi in ogni caso la Parte venditrice, costituita dai citati coniugi, godeva nel complesso della piena proprietà dell'immobile. Si lasciano eventuali diverse considerazioni al G.E. .

Altra particolarità riguarda i parcheggi. Secondo quanto emerso dall'esame della Concessione Edilizia n. 43/1995 rilasciata dal Comune di Santi Cosma e Damiano, risulta che per larga parte del P.T. del fabbricato (tra cui parte del sub. 9) fu richiesto il cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a parcheggi ex L. 122/89 (c.d. Legge Tognoli), pertinenziali in particolare per le u.i.u. ai subb. 3 e 10 e per la rimanente parte dello stesso sub. 9. L'accesso ai parcheggi, secondo gli elaborati progettuali, avveniva da porta d'ingresso, oggi parte di altra u.i.u. (sub. 11) di proprietà di terzi estranei alla procedura e comunque oggi non comunicante con gli immobili pignorati. Di fatto, ad oggi,

non si riscontra detta destinazione a parcheggi, sebbene l'immobile in esame (sub. 10) ne dovrebbe godere, poiché non è stato ritrovato alcun documento che attesti l'eliminazione del vincolo pertinenziale tra unità immobiliare ed area di parcheggio ad essa asservita.

PARTI COMUNI

Dalle visure catastali effettuate, risultano le seguenti parti comuni: vano scala (sub. 8) comune ai subb. 3-4, e corte (sub. 6) comune ai subb. 3-4-5.

In parziale difformità rispetto a quanto sopra, sull'atto di provenienza si riportano quali parti comuni: vano scala (sub. 8) comune ai subb. 3-9-10-11-14-15, e corte (sub. 6) comune ai subb. 3-5-9-10-11-14-15.

STATO DI OCCUPAZIONE

Di fatto, l'immobile in esame (sub. 10) e l'appartamento sub. 3 appaiono oggi costituire un'unità immobiliare unica, occupata dalla Sig.ra OMISSIS, usufruttuaria ed eseguita. Sono, tuttavia, fruibili singolarmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Diritti	Atti			
fino al 18/10/2013	OMISSIS proprietà (1/2) OMISSIS proprietà (1/2)	NOTA: L'immobile è stato costruito sulla base di titoli abilitativi edilizi rilasciati al solo OMISSIS su terreni nella disponibilità dello stesso, sebbene sulle visure catastali e nei successivi atti di alienazione si citi come comproprietaria anche la Sig. ra OMISSIS			
Dal 18/10/2013 al 01/06/2015	OMISSIS nato a [REDACTED] morto [REDACTED] usufrutto (1/2) OMISSIS nata a [REDACTED] usufrutto (1/2) OMISSIS nuda proprietà (1/1)	Donazione - Costituzione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eufemia Cipolletti	18/10/2013	757	565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	08/11/2013	26353-26354	17406-17407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Formia	04/11/2013	3578	1T		
Dal 01/06/2015	OMISSIS nata a [REDACTED]	Accrescimento usufrutto			

	usufrutto (1/1)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	OMISSIS nuda proprietà (1/1)		01/06/2015		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata (è variata solo la quota dei diritti di usufrutto).

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Precisazioni".

L'atto di provenienza è stato acquisito presso il Notaio rogante, e viene depositato in ALL. 07.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in esame, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 09) acquisito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santi Cosma e Damiano, ricade in zona B - sottozona B2 (completamento e ristrutturazione edilizia) che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n°30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: "parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere in quanto non annoverabili tra quelle previste nell'art.30, comma 4. della L. R. n°38/1999 ed in presenza di lotti edificabili indipendenti ed autonomi dal costruito esistente, prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 / l.f.f. 0,80 mc/mq - altezza massima degli edifici ml 7.50 - distacco dai confini laterali e tergalì ml 5.00 - distacco dai confini verso strada ml 10.00 - n° 2 (due) massimo piani fuori terra - parcheggio 1.00 mq/10 mc (Legge n°122/89)"

L'immobile ricade nella fascia sottoposta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta n. 556/2007 e 1025/2007, a vincolo archeologico/paesaggistico, precisamente classificata "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di m 100".

Nelle more dell'approvazione dei suddetti Piani si applicano le norme di salvaguardia.

Risulta, inoltre, presente vincolo sismico. Il Comune di Santi Cosma e Damiano ricade in zona 3A (sismicità medio-bassa) come da nuova classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si deve premettere che la zona in cui è sito l'immobile in esame ricade in un'area in precedenza afferente al vicino Comune di Castelforte fino alla precisazione dei confini comunali, avvenuta tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 del secolo scorso, pertanto il sottoscritto ha proceduto ad

effettuare accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di entrambi i Comuni.

L'iniziale edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in esame è avvenuta in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Castelforte nell'Ottobre del 1962, con cui fu autorizzata la costruzione di un edificio di 2 piani fuori terra, con primo piano adibito ad abitazione. Successivamente con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castelforte nel Marzo del 1967 fu autorizzata la costruzione di un laboratorio artigianale al piano terra. Mediante rilascio di Concessione Edilizia n. 3/1987 da parte del Comune di Castelforte furono autorizzati lavori di apertura vano finestra. Successivamente, con Concessione Edilizia n. 43/1995 fu autorizzato il cambio di destinazione d'uso a parcheggi (L. 122/89) per buona parte della superficie del laboratorio artigianale, mentre la parte rimanente veniva di fatto isolata, andando poi a costituire l'attuale sub. 10 in esame. Non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

Si deve evidenziare che dall'esame degli elaborati a corredo dell'ultimo titolo abilitativo rinvenuto (Concessione Edilizia n. 43/1995), l'area su cui ricade l'immobile in esame non sarebbe interessata da alcun cambio di destinazione d'uso, nè a parcheggi, nè ad abitazione, quindi dovrebbe aver conservato la destinazione a laboratorio artigianale. Oltre a questo, in planimetria sono riportati i tramezzi che tuttora separano l'immobile in esame dal sub. 9, nonchè bagno, porte e finestre come rinvenute nel corso dei sopralluoghi. Poiché, da quanto emerso, non risultano titoli abilitativi anteriori, né successivi, relativi al cambio di destinazione d'uso ad abitazione, alla realizzazione di tramezzature, bagno ed aperture, si è approfondita e ripetuta la ricerca presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Santi Cosma e Damiano e di Castelforte, non ricevendo nulla di utile al riguardo. Si è, inoltre, richiesto al procuratore dell'esecutata di fornire informazioni circa l'eventuale esistenza di un titolo abilitativo che avesse autorizzato la citata trasformazione edilizia, non ricevendo alcuna risposta. Alla luce di quanto sopra, l'esame della documentazione a disposizione del sottoscritto, deve far ritenere che l'immobile sia abusivo per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso e l'esecuzione di tramezzature, bagno ed aperture verso l'esterno.

Effettuati ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio Urbanistica di Santi Cosma e Damiano per verificare la sanabilità degli abusi rilevati, è emerso quanto segue.

Dal punto di vista urbanistico, si potrebbe accedere a sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, non avendo in questo ambito rilievo la realizzazione di aperture e tramezzature interne.

Riferendosi all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 22 della L.R. 15/2009, i costi presumibili per la sanatoria sono così valutati in linea di larga massima:

Costo di costruzione: €/mq 351,42 x mq 51 x 0,0475 = € 17.922,42 x 0,0475 = € 851,31

Oneri urbanizzazione primaria: €/mc 0,92 x mc 183,60 = € 168,91

Oneri urbanizzazione secondaria: €/mc 1,18 x mc 183,60 = € 222,76

Sanzione = 3 x Costo di costruzione = 3 x € 851,31 = € 2.553,93

Spese tecniche = € 2.000,00

Sub-totale = € 5.796,91

Sono esclusi eventuali oneri per monetizzazione standard urbanistici ma, prudenzialmente e salvo migliore quantificazione, si incrementa del 10% il sub-totale precedente (€ 579,69, mentre gli oneri presumibili per separazione/regolarizzazione delle utenze gas, riscaldamento, energia elettrica ed acqua, sono stimati forfaitariamente in € 1.000,00, pertanto:

TOTALE in c.t. = € 7.500,00

Per quanto concerne la conformità paesaggistica, si è rilevato che la diversa esecuzione delle aperture verso l'esterno è stata effettuata prima dell'adozione del P.T.P.R. , ed inoltre che oggi opere simili rientrano nei casi che, secondo il D.P.R. 31/2017, non necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'A.P.E. è stato rinvenuto in allegato "F" all'atto di provenienza, redatto in data 07/10/2013 con attribuzione di classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come già illustrato, non è costituito condominio, e non è noto vi siano spese non pagate per le parti comuni.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca. L'immobile è situato nella frazione Grunuovo, nella parte in pianura del territorio comunale, ed è caratterizzato da modesta pendenza. Il terreno è adiacente alla strada principale della frazione, leggermente sottoposto rispetto ad essa, dalla quale si ha possibilità di accesso diretto. La zona è urbanizzata, seppur non intensivamente. Per quanto si è osservato, detto appezzamento non è in stato di abbandono, ed è presumibilmente interessato per lo più da colture foraggere o similari. La superficie è pari a ca. mq 1.705.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, a meno di estratto di mappa, visure catastali e Certificato di destinazione urbanistica, come tempestivamente comunicato al G.E. . La documentazione mancante è stata comunque acquisita dal sottoscritto Esperto.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)

- OMISSIS (Eredi) (Proprietà 1/2)
Deceduto a OMISSIS il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina. Vi è corrispondenza tra soggetti esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 06), aggiornato al 17/01/2018:

ISCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 30810

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7053 del 09/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: ██████████

Soggetti contro: OMISSIS per diritto di PROPRIETA'(1/2)

ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 2119 Registro Generale 18653

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 12456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 1936/2014 del 08/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS / OMISSIS

TRASCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 9340 Registro Generale 12620

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1283/2015 del 16/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.

Soggetti contro: OMISSIS / OMISSIS

TRASCRIZIONE del 20/05/2016 - Registro Particolare 7367 Registro Generale 10534

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 217 del 06/04/2016

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Soggetti a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO OMISSIS

Soggetti contro: OMISSIS per PROPRIETA' (1/2)

CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica, l'immobile pignorato confina con partt. 1048, 96, 385, 331, 125 (tutte al Foglio 53), nonchè con la Via Francesco Baracca.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie
Terreno edificabile	702,21 mq
Parcheggi	629,51 mq
Terreno agricolo	373,28 mq
Totale superficie:	1705,00 mq

DATI CATASTALI

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
53	97				Seminativo arborato	3	00 17 05	9,25	10,57	

Corrispondenza catastale

Per quanto si è potuto apprendere, vi è corrispondenza catastale, fermo restando che vanno rettificati gli intestati in funzione della successione al defunto OMISSIS.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto si è potuto apprendere dalle ispezioni effettuate, l'immobile non risulta occupato, e non è ceduto in locazione, secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate - Sede Territoriale di Formia (ALL. 08), aggiornata al 12/06/2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1979 al 01/06/2015	OMISSIS proprietà (1/2) OMISSIS proprietà (1/2)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Pantaleo	05/04/1979	43485	15664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	19/04/1979	5687	4782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2015	EREDI OMISSIS proprietà (1/2) OMISSIS proprietà (1/2)	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/2015		

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 non risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata, causa decesso del Sig. OMISSIS.

L'atto di provenienza è stato acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Latina e viene depositato in ALL. 07.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in esame, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 09) acquisito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santi Cosma e Damiano, ricade:

- per la superficie di mq 702,21 in zona B - sottozona B/1 (completamento e ristrutturazione), che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n°30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: "quella parte del territorio soggetta a piano particolareggiato che deve definire limiti e caratteristiche per la edificabilità e per la dotazione degli spazi pubblici, il verde e parcheggi. Il piano attuativo potrà prevedere il nuovo assetto urbano, con la demolizione e ricostruzione e conservazione del volume esistente. In pendenza del piano particolareggiato esecutivo si potrà intervenire sul costruito solo per manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Lotto minimo edificabile viene stabilito in mq 1.200, 00. Gli interventi edili rimandati al P. P. E. ed in fase di redazione del P.P.E, saranno determinati l'lt. in relazione al volume esistente e l'f.f., altezza massima degli edifici ml 10,50 - numero massimo piani fuori terra consentiti n°03 (tre)- parcheggio 1 mq/10 mc (legge n°122 del 24/03/1989)";

- per la superficie di mq 629,51 in area destinata a Parcheggi;

- la superficie di mq 373,28 in zona "E" (zona agricola) - sottozona "E/1", che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n°30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: "quella parte del territorio non soggetta al Vincolo Idrogeologico. In essa è consentita la costruzione di edilizia residenziale nella misura di mc/mq 0,01, con lotto minimo di mq 10.000 se vengono individuate dall'Amministrazione Comunale le unità minime aziendali ai sensi dell 'art. 52 della L.R. n° 38/99 oppure lotto minimo di mq 30. 000 negli altri casi. Il lotto potrà essere costituito anche da più appezzamenti, purchè ricadenti nello stesso foglio catastale o in fogli contermini a quello dell'intervento. Tale norma è motivata dalla polverizzazione della proprietà".

Il terreno ricade, inoltre, nella fascia sottoposta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Regione Lazio con Delibere di Giunta n. 556/2007 e 1025/2007, a vincolo archeologico/paesaggistico, precisamente classificata "Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di m 100".

Nelle more dell'approvazione dei suddetti Piani si applicano le norme di salvaguardia.

Risulta, inoltre, presente vincolo sismico. Il Comune di Santi Cosma e Damiano ricade in zona 3A (sismicità medio-bassa) come da nuova classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto opportuno individuare n. 4 lotti, ciascuno composto da uno dei 4 beni immobili individuati nel pignoramento, ritenendo che ciascun bene abbia possibilità di godimento autonomo.

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

- **LOTTO 1:** appartamento identificato in catasto al Foglio 51 - part. 282 - sub. 3, pignorato per il diritto di usufrutto (1/1).
- **LOTTO 2:** laboratorio artigianale identificato in Catasto Terreni al Foglio 51 - part. 282 - sub. 9, pignorato per il diritto di usufrutto (1/1).
- **LOTTO 3:** monolocale identificato in Catasto Terreni al Foglio 51 - part. 282 - sub. 10, pignorato per il diritto di usufrutto (1/1).
- **LOTTO 4:** terreno identificato in Catasto Terreni al Foglio 53 - part. 97, pignorato per il diritto di proprietà (1/2).

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano 1-2

Nel caso in esame va stimato il diritto di usufrutto vitalizio dell'immobile.

1° METODO

Si applica il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ritraibili dalla locazione dell'immobile, con riferimento ad un orizzonte temporale pari alla speranza di vita residua dell'usufruttuaria che, in assenza di diverse indicazioni, viene assunta pari a 17,6 anni, secondo valori tabellati forniti dall'ISTAT suddivisi per sesso e provincia (anno 2015). Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 3,0%. Il valore locativo è stimato in €/mq 3,5, che porta a considerare, tenuto conto della consistenza e delle pertinenze dell'immobile, in € 600,00 il canone mensile. Si assume un'incidenza pari al 25% sul canone di locazione per quanto concerne le spese a carico dell'usufruttuario, escluse quelle a carico del nudo proprietario e del locatario.

Pertanto si ha:

Reddito lordo ritraibile: $RLT = 600,00 \times 12 = 7.200,00 \text{ €/anno}$

Spese a carico usufruttuario: $SU = 25\% RLT = 25\% \text{ di } 7.200,00 = 1.800,00 \text{ €/anno}$

Reddito usufruttuario: $RU = RLT - SU = 7.200,00 - 1.800,00 = 5.400,00 \text{ €/anno}$

Valore usufrutto $VU = RU \times [(1+r)^n - 1] / [r \times (1+r)^n] = 5.400,00 \times [(1+0,030)^{17,6} - 1] / [0,030 \times (1+0,030)^{17,6}] = € 73.011,44$

2° METODO

Stimato preliminarmente il valore di mercato VM, il valore dell'usufrutto VU verrà calcolato

con riferimento a quanto previsto dal D.M. del 20/12/2017, al nuovo saggio legale dello 0,30%. Le relative disposizioni si applicano moltiplicando il valore commerciale per un coefficiente tabellato in funzione del saggio di interesse legale dello 0,30% vigente dal 01/01/2017 (D.M. 07/12/2016). Per usufruttuari di età [REDACTED] il valore del coefficiente è pari a 375/1000 (l'esecutata ha compiuto [REDACTED]).

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Santi Cosma e Damiano – zona San Lorenzo, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di Agenzia immobiliari e portali di settore, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile specifico, pertanto si assume:

VM unitario = €/mq 950,00

Data la sup. commerciale $Sc = mq\ 213,00$, il valore dell'immobile risulta essere:

$VM = VM\ unitario \times Sc = 950,00 \times 213,00 = €\ 202.350,00$

L'usufrutto viene calcolato secondo i criteri prima descritti, pertanto:

$VU = VM \times 375/1000 = €\ 202.350,00 \times 0,375 = €\ 75.881,25$

I valori ricavati con i 2 metodi hanno scostamento modesto, a conferma della loro corretta applicazione. Si assume, tuttavia, il valore ricavato con il 1° metodo, poichè l'applicazione, del 2°, a rigore, è limitata al solo calcolo della base impositiva fiscale (imposta di registro, ipotecaria e catastale), per cui, in definitiva:

$VU = €\ 73.011,44$ in c.t. **€ 73.000,00**

A tale valore vanno sottratti gli oneri già stimati per separazione/regolarizzazione delle utenze gas, riscaldamento, energia elettrica ed acqua, e per regolarizzazione urbanistico-edilizia, stimati complessivamente in € 6.000,00, pertanto:

$VU\ NETTO = €\ 73.000,00 - €\ 6.000,00 = €\ 67.000,00$

Valore finale di stima in c.t.: € 67.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1188-1194-1196, piano T

Nel caso in esame va stimato il diritto di usufrutto vitalizio dell'immobile.

1° METODO

Si applica il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ritraibili dalla locazione dell'immobile, con riferimento ad un orizzonte temporale pari alla speranza di vita residua dell'usufruttuaria che, in assenza di diverse indicazioni, viene assunta pari a 17,6 anni, secondo valori tabellati forniti dall'ISTAT suddivisi per sesso e provincia (anno 2015). Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 5,0%. Il valore locativo è stimato in €/mq 2,5, che porta a considerare in ca. € 250,00 il canone mensile. Si assume un'incidenza pari al 25% sul canone di locazione per quanto concerne le spese a carico dell'usufruttuario, escluse quelle a carico del nudo proprietario e del locatario.

Pertanto si ha:

Reddito lordo ritraibile: $RLT = 250,00 \times 12 = 3.000,00 \text{ €/anno}$

Spese a carico usufruttuario: $SU = 25\% RLT = 25\% \text{ di } 3.000,00 = 750,00 \text{ €/anno}$

Reddito usufruttuario: $RU = RLT - SU = 3.000,00 - 750,00 = 2.250,00 \text{ €/anno}$

Valore usufrutto $VU = RU \times [(1+r)^n - 1] / [r \times (1+r)^n] = 2.250,00 \times [(1+0,05)^{17,6} - 1] / [0,05 \times (1+0,05)^{17,6}] = € 25.933,07$

2° METODO

Stimato preliminarmente il valore di mercato VM, il valore dell'usufrutto VU verrà calcolato con riferimento a quanto previsto dal D.M. del 20/12/2017, al nuovo saggio legale dello 0,30%. Le relative disposizioni si applicano moltiplicando il valore commerciale per un coefficiente tabellato in funzione del saggio di interesse legale dello 0,30% vigente dal 01/01/2017 (D.M. 07/12/2016). Per usufruttuari di età [REDACTED] il valore del coefficiente è pari a 375/1000 (l'esecutata ha compiuto [REDACTED] il [REDACTED]).

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Santi Cosma e Damiano - zona San Lorenzo, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di Agenzia immobiliari e portali di settore, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile specifico, pertanto si assume:

$VM \text{ unitario} = \text{€/mq } 600,00$

Data la sup. commerciale $Sc = \text{mq } 105,00$, il valore dell'immobile risulta essere:

$VM = VM \text{ unitario} \times SC = 600,00 \times 105,00 = € 63.000,00$

L'usufrutto viene calcolato secondo i criteri prima descritti, pertanto:

$$VU = VM \times 375/1000 = € 63.000,00 \times 0,375 = € 23.625,00$$

I valori ricavati con i 2 metodi hanno scostamento modesto, a conferma della loro corretta applicazione. Si assume, comunque, il valore ricavato con il 1° metodo, poichè l'applicazione, del 2°, a rigore, è limitata al solo calcolo della base impositiva fiscale (imposta di registro, ipotecaria e catastale), per cui, in definitiva:

$$VU = € 25.933,07 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 26.000,00}$$

A tale valore vanno sottratti gli oneri già stimati per separazione/regolarizzazione delle utenze gas, riscaldamento, energia elettrica ed acqua, e per regolarizzazione urbanistico-edilizia, stimati complessivamente in € 9.000,00, pertanto:

$$VU \text{ NETTO} = € 26.000,00 - € 9.000,00 = \mathbf{€ 17.000,00}$$

Valore finale di stima in c.t.: € 17.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Monolocale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano T

Nel caso in esame va stimato il diritto di usufrutto vitalizio dell'immobile.

1° METODO

Si applica il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ritraibili dalla locazione dell'immobile, con riferimento ad un orizzonte temporale pari alla speranza di vita residua dell'usufruttuaria che, in assenza di diverse indicazioni, viene assunta pari a 17,6 anni, secondo valori tabellati forniti dalla ISTAT suddivisi per sesso e provincia (anno 2015). Il saggio di capitalizzazione viene assunto pari al 3,0%. Il valore locativo è stimato in €/mq 3,5, che porta a considerare, tenuto conto della consistenza e delle pertinenze dell'immobile, in € 175,00 il canone mensile. Si assume un'incidenza pari al 25% sul canone di locazione per quanto concerne le spese a carico dell'usufruttuario, escluse quelle a carico del nudo proprietario e del locatario.

Pertanto si ha:

$$\text{Reddito lordo ritraibile: } RLT = 175,00 \times 12 = 2.100,00 \text{ €/anno}$$

$$\text{Spese a carico usufruttuario: } SU = 25\% RLT = 25\% \text{ di } 2.100,00 = 525,00 \text{ €/anno}$$

$$\text{Reddito usufruttuario: } RU = RLT - SU = 2.100,00 - 525,00 = 1.575,00 \text{ €/anno}$$

$$\text{Valore usufrutto } VU = RU \times [(1+r)^n - 1] / [r \times (1+r)^n] = 1.575,00 \times [(1+0,030)^{17,6} - 1] / [0,030 \times (1+0,030)^{17,6}] = € 21.295,00$$

2° METODO

Stimato preliminarmente il valore di mercato VM, il valore dell'usufrutto VU verrà calcolato con riferimento a quanto previsto dal D.M. del 20/12/2017, al nuovo saggio legale dello 0,30%. Le relative disposizioni si applicano moltiplicando il valore commerciale per un coefficiente tabellato in funzione del saggio di interesse legale dello 0,30% vigente dal 01/01/2017 (D.M. 07/12/2016). Per usufruttuari di età [REDACTED] il valore del coefficiente è pari a 375/1000 (l'esecutata ha compiuto [REDACTED]).

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Santi Cosma e Damiano - zona San Lorenzo, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di Agenzia immobiliari e portali di settore, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile specifico, pertanto si assume:

VM unitario = €/mq 950,00

Data la sup. commerciale Sc = mq 51,00, il valore dell'immobile risulta essere:

VM = VM unitario x SC = 950,00 x 51,00 = € 48.450,00

L'usufrutto viene calcolato secondo i criteri prima descritti, pertanto:

VU = VM x 375/1000 = € 48.450,00 x 0,375 = € 18.168,75

I valori ricavati con i 2 metodi hanno scostamento apprezzabile ma non eccessivo, probabilmente per distorsioni dovute alla ridotta superficie dell'immobile. Si assume, comunque, il valore ricavato con il 1° metodo, poichè l'applicazione, del 2°, a rigore, è limitata al solo calcolo della base impositiva fiscale (imposta di registro, ipotecaria e catastale), per cui, in definitiva:

VU = € 21.295,00 in c.t. **€ 21.500,00**

A tale valore vanno sottratti gli oneri già stimati per separazione/regolarizzazione delle utenze gas, riscaldamento, energia elettrica ed acqua, e per regolarizzazione urbanistico-edilizia, stimati complessivamente in € 7.500,00, pertanto:

VU NETTO = € 21.500,00 - € 7.500,00 = **€ 14.000,00**

Valore finale di stima in c.t.: € 14.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca

Nel caso in esame sono posti in vendita i diritti di proprietà per quota (1/2).

Di particolare utilità ai fini della presente stima è risultato uno studio condotto dall'Ufficio Urbanistica e dall'Ufficio Tributi del Comune di Santi Cosma e Damiano, ai fini della determinazione della base di calcolo delle imposte locali sugli immobili, a partire dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia del Territorio, opportunamente corretti in funzione della realtà locale ed attualizzato in funzione dei presumibili tempi necessari per l'approvazione dei Piani urbanistici.

Alla luce di quanto sopra, sono stati indicati i seguenti valori di riferimento:

- zona B - sottozona B/1 : €/mq 87,48
- zona destinata a Parcheggi : €/mq 5,99

Da analisi di mercato condotta consultando agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore, viene, invece, attribuito il seguente valore:

- zona E - sottozona "E/1" : €/mq 2,00

In definitiva il valore di mercato dell'intera particella Fg. 53 part. 97 sarà dato dalla somma dei seguenti 3 addendi:

- zona B - sottozona B/1 - €/mq 87,48
 $VM1 = \text{€/mq } 87,48 \times \text{mq } 702,21 = \text{€ } 61.429,33$
- zona destinata a Parcheggi : €/mq 5,99
 $VM2 = \text{€/mq } 5,99 \times \text{mq } 629,51 = \text{€ } 3.770,77$
- zona E - sottozona "E/1" : €/mq 2,00
 $VM3 = \text{€/mq } 2,00 \times \text{mq } 373,28 = \text{€ } 746,56$

$$VM \text{ tot} = VM1 + VM2 + VM3 = \text{€ } 61.429,33 + \text{€ } 3.770,77 + \text{€ } 746,56 = \text{€ } 65.946,66$$

in c.t. **€ 66.000,00**

Il valore di mercato della quota (1/2) sarà, pertanto, pari a:

$$VM = \text{€ } 66.000,00 / 2 = \text{€ } 33.000,00$$

Valore finale di stima in c.t.: € 33.000,00

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Albano con la presente relazione, che si compone di n. 43 pagine e di n. 13 allegati, ritiene di aver assolto compiutamente all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Cassino, 27 Gennaio 2018

L'Esperto

Dott. Ing. Raffaele Albano



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano 1-2		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 282, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie convenzionale	213,00 mq
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca n. 1198 (ex n. 190), frazione San Lorenzo, posto al primo piano di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto, privo di ascensore. L'accesso avviene da vano scala (sub. 8) con entrata da corte comune (sub. 6) posta al P.T. Si sviluppa nei seguenti ambienti: ingresso/corridoio, ampio salone, salottino, cucina, disimpegno, 3 camere, 2 bagni, sottotetto in parte abitabile. Ampio balcone con affaccio sulla Via Francesco Baracca, sup. netta: mq 146,00 oltre balcone mq 29,00, mansardina mq 18,00, sottotetto mq 67,00, sup. commerciale mq 213,00, livello finiture elevato, stato di conservazione buono ma certificazione regolarità impianti assente, confinante con distacchi sulla Via F. Baracca e sulla corte comune sub. 6, con vano scala sub. 8, con sub. 5, con part. 1008. Presenza di irregolarità urbanistico-edilizie-impiantistiche sanabili, vincolo paesaggistico e sismico.</p> <p>VALORE usufrutto (1/1) AL LORDO spese regolarizzazione: € 73.000,00 VALORE usufrutto (1/1) AL NETTO spese regolarizzazione: € 67.000,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1188-1194-1196, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 282, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C3	Superficie convenzionale	105,00 mq
Descrizione:	<p>Laboratorio artigianale ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca n. 1188-1194-1196, frazione San Lorenzo, posto al piano terra di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. Si sviluppa nei seguenti ambienti: n. 2 locali comunicanti e con ingresso diretto dalla Via F. Baracca, ampio locale comunicante coi precedenti, ma non utilizzabile in quanto destinato a parcheggio pertinenziale ex L. 122/89. Sup. netta: mq 86,00, sup. commerciale mq 105,00 (al netto della porzione non utilizzabile), livello finiture medio, stato di conservazione sufficiente, ma certificazione regolarità impianti assente, confinante con la Via F. Baracca, con vano scala sub. 8, con corte comune sub. 6, con sub. 10, con sub. 11, con part. 1008. Presenza di irregolarità urbanistico-edilizie-impiantistiche sanabili, vincolo paesaggistico e sismico.</p> <p>VALORE usufrutto (1/1) AL LORDO spese regolarizzazione: € 26.000,00 VALORE usufrutto (1/1) AL NETTO spese regolarizzazione: € 17.000,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere oggi così occupato, anche in difformità alla propria destinazione d'uso: in parte occupato senza titolo da terzo; in parte utilizzato dall'esecutata come deposito e probabilmente anche parcheggio auto; la parte rimanente (con destinazione parcheggio pertinenziale) utilizzato dall'esecutata come cantina/deposito/tavernetta .		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 3 - Monocale			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca n. 1198, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 282, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4	Superficie convenzionale	51,00 mq
Descrizione:	Monocale ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca n. 1198 (ex n. 190), frazione San Lorenzo, posto al primo terra di un fabbricato di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'accesso avviene da corte comune (sub. 6), parzialmente porticata, posta al P.T. Si sviluppa nei seguenti ambienti: ampio soggiorno-cucina, bagno. Sup. netta: mq 43,00, sup. commerciale mq 51,00, livello finiture elevato, stato di conservazione buono ma certificazione regolarità impianti assente, confinante, con vano scala sub. 8, con corte comune sub. 6, con sub. 9. Presenza di irregolarità urbanistico-edilizie-impiantistiche sanabili, vincolo paesaggistico e sismico. VALORE usufrutto (1/1) AL LORDO spese regolarizzazione: € 21.500,00 VALORE usufrutto (1/1) AL NETTO spese regolarizzazione: € 14.000,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Di fatto, l'immobile in esame (sub. 10) e l'appartamento sub. 3 appaiono oggi costituire un'unità immobiliare unica, occupata dall'esecutata. Sono, tuttavia, fruibili singolarmente.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 97, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1705,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) alla Via Francesco Baracca, frazione Grunovo, modesta pendenza, con accesso diretto dalla strada principale, superficie ca. mq 1.705, di cui mq 702,21 edificabili dopo approvazione degli strumenti urbanistici. VALORE proprietà (1/2): € 33.000,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile non risulta occupato.		

ELENCO ALLEGATI

- 01) Comunicazioni ai Debitori
- 02) Verbali di accesso
- 03) Estratti di mappa
- 04) Planimetrie catastali
- 05) Visure catastali
- 06) Visure ipocatastali
- 07) Atti di provenienza alla Debitrice
- 08) Accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Formia
- 09) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) Estratto P.R.G.
- 11) Titoli abilitativi edilizi
- 12) Comunicazione Regione Lazio
- 13) Documentazione fotografica