

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cocilova Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2021 del R.G.E.

promossa da

**INTESA SAN PAOLO**

*Codice fiscale: 00799960158*

*Partita IVA: 11991500015*

*PIAZZA SAN CARLO 156*

*TORINO (TO)*

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2021 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.125,00</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 12/07/2021, il sottoscritto Ing. Cocilova Ivan, con studio in Via dei Lauri, 66 - 04011 - Aprilia (LT), email ivan.cocilova@gmail.com, PEC ivan.cocilova@ingpec.eu, Tel. 335 5288359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bassiano (LT) - VIA MELOGROSSO SNC, piano T (Coord. Geografiche: 41,539979; 13,0601072)

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE POSTA SU DUE LIVELLI CON TERRENO CIRCOSTANTE. L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA: CUCINA ABITABILE, SCALA INTERNA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE SINGOLE, UNA CAMERA MATRIMONIALE, DUE BAGNI; DUE TETTOIE, LOCALE MAGAZZINO E LOCALE TECNICO.

--

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bassiano (LT) - VIA MELOGROSSO SNC, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

SI ATTESTA CHE LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567 c.p.c. COMMA 2 RISULTA COMPLETA.

## TITOLARITÀ

---

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

-

•  
Nata a Sezze il 27/00/1971

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

DA CERTIFICATO ANAGRAFICO DEL COMUNE DI BASSIANO, GLI ESECUTATI RISULTANO IN RECIPROCO STATO CONIUGALE.

## CONFINI

---

CONFINE NORD: TERRENO AGRICOLO FOGLIO 670 MAPPALE 407  
CONFINE SUD: TERRENO EDIFICATO FOGLIO 670 MAPPALE 410/411  
CONFINE EST: TERRENO AGRICOLO FOGLIO 670 MAPPALE 364  
CONFINE OVEST: STRADA INTERPODERALE (TRAVERSA DX DI VIA DEL MELOGROSSO)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,21 mq	77,95 mq	1,00	77,95 mq	2,71 m	T
Giardino	1560,00 mq	1560,00 mq	0,18	280,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>358,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>358,75 mq</b>		

L'IMMOBILE E' UBICATO FUORI DAL CENTRO ABITATO, IN ZONA AGRICOLA.; DISTANTE CIRCA 5 KM DAI CENTRI URBANI DI BASSIANO E SEZZE, NONCHE' DALLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1979 al 23/12/2021		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 408 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1560 Reddito dominicale € 7,65 Reddito agrario € 3,63
Dal 31/10/1994 al 07/04/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 373 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 157,00 Piano T
Dal 07/04/2004 al 23/12/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 373 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 157,00 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	373			A4	2	4		157 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	408				Oliveto	2	1560 mq	7,65 €	3,63 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale relativamente all'abitazione, in quanto ha subito un ampliamento come da rilievo allegato inerente alle irregolarità riscontrate in fase di sopralluogo.

Il terreno corrisponde all'estratto di mappa acquisito; nella superficie totale sono incluse le superfici destinate a servitù di passaggio.

## PRECISAZIONI

---

CONGRUITA' FRA I SOGGETTI TITOLARI DEI DIRITTI REALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E GLI ESECUTATI.

## PATTI

---

NON RISULTANO CONTRATTI IN ESSERE.

## STATO CONSERVATIVO

---

TRATTASI DI ABITAZIONE I CUI LAVORI DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE TOTALE RISALGONO AL 2004 SENZA TITOLO URBANISTICO.

ESTERNAMENTE IL FABBRICATO SI PRESENTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO; INTERNAMENTE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE.

GLI IMPIANTI SONO STATI REALIZZATI IN ECONOMIA E RISULTANO IN BUONO STATO CONSERVATIVO; PRIVI DELLA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLE NORMATIVE DI SETTORE.

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE AGIBILE MA SENZA ATTESTAZIONE.

## PARTI COMUNI

---

L'IMMOBILE NON RISULTA NE INSERITO IN CONTESTO CONDOMINIALE NE AVENTE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

SI RILEVANO SERVITU' DI PASSAGGIO NON DERIVANTI DA ATTI PUBBLICI O PRIVATI MA ESCLUSIVAMENTE DA STATI DI FATTO.

COME RIPORTATO NELL'ALLEGATO DENOMINATO - CONFINI - LE SERVITU' SONO:

- SERVITU' DI PASSAGGIO VERSO LA PARTICELLA 364
- SERVITU' DI PASSAGGIO VERSO LA PARTICELLA 365

SVILUPPANDO UNA SUPERFICIE TOTALE DI CIRCA 225,60 MQ.

L'AREA ACCERTATA AL NETTO DELLE SERVITU RILEVATE, RISULTA ESSERE COMPLESSIVAMENTE DI CIRCA MQ 1.334,40.

PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE SERVITU' DI PASSAGGIO, SI COMPUTANO NELLA SEZIONE APPOSITA:

- ATTO NOTARILE
- PRATICA CATASTALE
- SPESE E DIRITTI ERARIALI/FISCALI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dato non rilevato

Esposizione: asse E-W

Altezza interna utile: 2.95 mt

Str. verticali: muratura

Solai: dato non rilevato

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonaco e tinteggiatura

Pavimentazione interna: cotto/gress porcellanato

Infissi esterni ed interni: porte in legno/finestre con taglio termico e persiane in legno

Scale: interna ai piani con pavimentazione in marmo e ringhiere in ferro battuto

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia, caldaia, termosifoni in alluminio, camino

Terreno esclusivo: giardino circostante

Posto auto: interno alla proprietà

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIA.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1969	D'Erme Tommaso nato a Sermoneta il 06.09.1953 e D'Erme Giovanna Ada nata a Bassiano il 24.06.1905 Codice Fiscale/P.IVA: DRMTMS53P061634K	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Alfonsi	23/11/1979	8424	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	28/11/1979	16159	13306
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>23/11/1979</b>	coniugi Palombo Maurizio nato a Bassiano (LT) il 18.08.1948 e Mercuri Angela nata a Sermoneta il 08.08.1952, in regime di comunione legale tra loro Codice Fiscale/P.IVA: PLMMRZ48M18A707 K	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Fuccillo	07/04/2004	10205	4305
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	08/04/2044	9679	6325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a LATINA il 18/04/2008  
Reg. gen. 11140 - Reg. part. 2085  
Importo: € 190.830,56  
A favore di INTESA SAN PAOLO  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a LATINA il 29/04/2021  
Reg. gen. 10291 - Reg. part. 7814  
A favore di INTESA SAN PAOLO  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'IMMOBILE E' INSERITO IN ZONA AGRICOLA "E 1" DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (L.N. n. 1150 del 17.08.1942)  
PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (L.R. n. 38 del 22.12.1999).  
NELLO SPECIFICO: TERRENO AGRICOLO NON FACENTE PARTE DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO.  
ASSENZA DI VINCOLI URBANISTICI.

NTA

12.1-Zone "E1"

E' la parte di territorio non soggetta al vincolo idrogeologico.

In essa è consentita la costruzione di edilizia residenziale nel rispetto della legge regionale n. 38/1999 e s.m.i. previa determinazione della unità minima della superficie aziendale.

Il lotto può essere costituito da più appezzamenti dello stesso foglio catastale o di fogli confinanti a quello d'intervento per la notevole polverizzazione della proprietà.

Il permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di atto registrato e trascritto con l'obbligo di dotare l'intervento di opere di urbanizzazione e con la immutabilità della destinazione d'uso dell'immobile.

Per ogni intervento da eseguire nella zona E1 è fatto obbligo al richiedente di eseguire la copertura dell'immobile da realizzare con tetto e falde con pendenze tra il 30% ed il 35% .

(Norme Tecniche)

- Zona E1-

E' consentita la realizzazione di costruzioni, anche residenziali, secondo quanto prescritto dalla legge regionale n. 38/1999-

- superficie minima del lotto come dalla richiamata legge regionale. Per la polverizzazione della proprietà è consentito aggregare aree facenti parte dello stesso foglio catastale del lotto di intervento oppure di fogli ad esso confinanti;

- copertura a tetto con pendenza delle falde tra il 30% ed il 35%;

- numero massimo dei piani consentiti n. 2 (due), il tutto regolato da atto d'obbligo sulla immutabilità della destinazione d'uso;

- altezza massima dal piano di campagna ml. 7,50;

- distacco dai confini laterali e tergalì ml. 10,00;

- distacco dai confini verso strada ml. 20,00;

- parcheggio 1 mq./10 mc. (legge 122/89).

E' consentito realizzare strutture di agriturismo in aree agricole di superficie minima di due ettari e sottoscrizione di atto pubblico con l'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso del manufatto per un periodo non inferiore ad anni quindici decorrenti dalla data della agibilità, in conformità del D.M. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;

-I.ft. di 0,10 mc/mq.;

-distanza dai confini laterali e tergalì ml. 20,00;

-distanza minima dal confine su strada ml. 30,00;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'IMMOBILE ERA UNA RIMESSA AGRICOLA PARZIALMENTE INTERRATA REALIZZATA MEDIANTE CONCESSIONE DI ESECUZIONE DI OPERE N. 56 DEL 07/03/1985; SUCCESSIVAMENTE E' STATA OGGETTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 34 DEL 27/11/1996 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RIMESSA AGRICOLA AD ABITAZIONE COME DA ACCESSO AGLI ATTI ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA.

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

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

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

DALLA REVISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CARTACEA E DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATI, SI SONO RISCONTRATE DIFFORMIT' PLANIMETRICHE RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO NONCHE' ALLA PLANBIMETRIA CATASTALE, COME MEGLIO RIPORTATE NELLA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE.

NELLO SPECIFICO, SI RISCONTRANO:

- REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA (NORD) DI 41.36MQ, AVENTE STRUTTURA METALLICA E COPERTURA IN PANNELLI SANDWICH IN POLIERUTANO;
- LOCALE TECNICO DI 4.25MQ IN LAMIERA;
- TETTOIA (SUD) DI 465.23MQ, AVENTE STRUTTURA METALLICA E COPERTURA IN PANNELLI SANDWICH IN POLIERUTANO; REALIZZATA IN SEMI-ADERENZA ALL'IMMOBILE PRINCIPALE;
- AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE DI 66.78MQ, AVENTE STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E COPERTURA A FALDE INCLINATE CON TEGOLE DI RIFINITURA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bassiano (LT) - VIA MELOGROSSO SNC, piano T  
TRATTASI DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE POSTA SU DUE LIVELLI CON TERRENO CIRCOSTANTE.  
L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA: CUCINA ABITABILE, SCALA INTERNA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE SINGOLE, UNA CAMERA MATRIMONIALE, DUE BAGNI; DUE TETTOIE, LOCALE MAGAZZINO E LOCALE TECNICO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 373, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 408, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 251.125,00

### METODO DI STIMA

La determinazione del valore commerciale dell'immobile è effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi criteri correttivi sulla base dei rapporti mercantili al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Bassiano (LT) - VIA MELOGROSSO SNC, piano T	358,75 mq	700,00 €/mq	€ 251.125,00	100,00%	€ 251.125,00
				Valore di stima:	€ 251.125,00

Valore di stima: € 251.125,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	70000,00	€
Altro	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 151.125,00**

NELLA RIGA - VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI- SI CONSIDERA UN DEPREZZAMENTO INERENTE ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE SERVITU' DI PASSAGGIO.

NELLA RIGA - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - SI CONSIDERA UN DEPREZZAMENTO RELATIVO

AI COSTI DI DEMOLIZIONE/RIMOZIONE, CARICO, SCARICO E SMALTIMENTO DELLE STRUTTURE IRREGOLARI; ONERI DELLA SICUREZZA E CONDIZIONI TOPOGRAFICHE SFAVOREVOLI.

NELLA RIGA - ALTRO - SI CONSIDERA UN DEPREZZAMENTO DEL VALORE RELATIVO ALLA MANCANZA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Aprilia, li 01/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cocilova Ivan

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA URBANO (Aggiornamento al 08/11/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA TERRENO (Aggiornamento al 08/11/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - in sanatoria n. 34/1996 (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - esecuzione opere n. 56/1985 (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F 20 m 373 (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - abitazione (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ubicazione (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 11 Foto - esterne (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 11 Foto - interne (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - confini (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - irregolarità (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 23/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMPARABILI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Bassiano (LT) - VIA MELOGROSSO SNC, piano T  
TRATTASI DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE POSTA SU DUE LIVELLI CON TERRENO CIRCOSTANTE. L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA: CUCINA ABITABILE, SCALA INTERNA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE SINGOLE, UNA CAMERA MATRIMONIALE, DUE BAGNI; DUE TETTOIE, LOCALE MAGAZZINO E LOCALE TECNICO.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 373, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 408, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E' INSERITO IN ZONA AGRICOLA "E 1" DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE (L.N. n. 1150 del 17.08.1942) PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE (L.R. n. 38 del 22.12.1999). NELLO SPECIFICO: TERRENO AGRICOLO NON FACENTE PARTE DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO. ASSENZA DI VINCOLI URBANISTICI. NTA 12.1-Zone "E1" E' la parte di territorio non soggetta al vincolo idrogeologico. In essa è consentita la costruzione di edilizia residenziale nel rispetto della legge regionale n. 38/1999 e s.m.i. previa determinazione della unità minima della superficie aziendale. Il lotto può essere costituito da più appezzamenti dello stesso foglio catastale o di fogli confinanti a quello d'intervento per la notevole polverizzazione della proprietà. Il permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di atto registrato e trascritto con l'obbligo di dotare l'intervento di opere di urbanizzazione e con la immutabilità della destinazione d'uso dell'immobile. Per ogni intervento da eseguire nella zona E1 è fatto obbligo al richiedente di eseguire la copertura dell'immobile da realizzare con tetto e falde con pendenze tra il 30% ed il 35% . (Norme Tecniche) - Zona E1- E' consentita la realizzazione di costruzioni, anche residenziali, secondo quanto prescritto dalla legge regionale n. 38/1999- - superficie minima del lotto come dalla richiamata legge regionale. Per la polverizzazione della proprietà è consentito aggregare aree facenti parte dello stesso foglio catastale del lotto di intervento oppure di fogli ad esso confinanti; - copertura a tetto con pendenza delle falde tra il 30% ed il 35%; - numero massimo dei piani consentiti n. 2 (due), il tutto regolato da atto d'obbligo sulla immutabilità della destinazione d'uso; - altezza massima dal piano di campagna ml. 7,50; - distacco dai confini laterali e tergal ml. 10,00; - distacco dai confini verso strada ml. 20,00; - parcheggio 1 mq./10 mc. (legge 122/89). E' consentito realizzare strutture di agriturismo in aree agricole di superficie minima di due ettari e sottoscrizione di atto pubblico con l'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso del manufatto per un periodo non inferiore ad anni quindici decorrenti dalla data della agibilità, in conformità del D.M. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.; -I.f.t. di 0,10 mc/mq.; -distanza dai confini laterali e tergal ml. 20,00; -distanza minima dal confine su strada ml. 30,00;

**Prezzo base d'asta: € 151.125,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.125,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bassiano (LT) - VIA MELOGROSSO SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 373, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 408, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	358,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	TRATTASI DI ABITAZIONE I CUI LAVORI DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE TOTALE RISALGONO AL 2004 SENZA TITOLO URBANISTICO. ESTERNAMENTE IL FABBRICATO SI PRESENTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO; INTERNAMENTE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI MANUTENTIVE. GLI IMPIANTI SONO STATI REALIZZATI IN ECONOMIA E RISULTANO IN BUONO STATO CONSERVATIVO; PRIVI DELLA CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLE NORMATIVE DI SETTORE. L'IMMOBILE RISULTA ESSERE AGIBILE MA SENZA ATTESTAZIONE.		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE POSTA SU DUE LIVELLI CON TERRENO CIRCOSTANTE. L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA: CUCINA ABITABILE, SCALA INTERNA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE SINGOLE, UNA CAMERA MATRIMONIALE, DUE BAGNI; DUE TETTOIE, LOCALE MAGAZZINO E LOCALE TECNICO.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E FAMIGLIA.		