

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

**Perizia integrativa** a sostituzione della precedente a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 ...	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 ...	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 ...	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 ...	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4 ...	12

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	18
Lotto 2 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	18
Titolarità .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	18
Confini .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	19
Consistenza .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	20
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	22

Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	26
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	27
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata .....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2015 del R.G.E.....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 208.073,00</b> .....	34
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 150.246,50</b> .....	34

## INCARICO

---

All'udienza del 04/11/2015, il sottoscritto Arch. Di Mambro Giancarlo, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email giancarlodimambro@libero.it, PEC giancarlo.dimambro@archiworldpec.it, Fax 077623028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Parolari Isabella presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

---

Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il terzo e quarto. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia.

L'appartamento al terzo piano ha un'altezza interna di circa 2,32 m ed è collegato con una scala interna al sottotetto abitabile.

Il sottotetto ha un'altezza interna variabile da circa 0,50 m a 2,54 m ed è abito ad uso abitativo, ha una superficie di circa 43,51 mq, il pavimento è in parquet ed è dotato di un piccolo bagno.

L'appartamento ha un giardino esclusivo di circa 80 mq adiacente al garage, distinto in catasto al fog. 27 p.lla 397 sub 2 graffato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Piena proprietà di un garage di circa 18,76 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.lla 398 sub 2 al servizio dell'appartamento del bene n 1. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il secondo. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia.

L'appartamento è composto da tre camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo, con un giardino esclusivo.

Il giardino di circa 80 mq è collocato al piano terra in prossimità dei garage ed è distinto in catasto al fog. 27 p.lla 396 sub 1 graffato.

## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Piena proprietà di un garage di circa 23,85 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.la 398 sub 1 al servizio dell'appartamento del bene n 3. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune. Il garage è dotato di un bagno realizzato senza autorizzazione.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4

---

L'appartamento confina con:

due lati con il vano scala distinto con il sub 9, una parte con il sub 7 e con affaccio su corte comune su più lati.

Il giardino confina con:

due lati con corte comune distinta sub 399, un lato con il giardino adiacente distinto con la p.lla 396/1.

Il locale caldaia confina con:

un lato con il vano scala distinto con il sub 9, due lati con la corte comune distinta con la p.lla 399.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA

---

Il garage confina con:

un lato con la corte comune distinta con il sub 399, un lato con il garage adiacente distinto con la p.lla n° 398/1, un lato con l'altro garage limitrofo distinto con la p.lla n° 398/3.

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,07 mq	140,30 mq	1,00	140,30 mq	2,35 m	3
Balcone scoperto	36,21 mq	36,21 mq	0,25	9,05 mq	0,00 m	3
Terrazza	26,75 mq	26,75 mq	0,45	12,04 mq	0,00 m	3
Soffitta	46,92 mq	60,85 mq	0,33	20,08 mq	2,54 m	4
Balcone scoperto	9,36 mq	9,36 mq	0,25	2,34 mq	0,00 m	4
Locale caldaia	2,22 mq	2,65 mq	0,20	0,53 mq	0,00 m	T
Giardino	79,20 mq	79,20 mq	0,18	14,26 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>198,60 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>198,60 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta ha un'altezza variabile da m 2,54 a 0,50 m.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	18,76 mq	21,65 mq	0,40	8,66 mq	2,29 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 07/07/1986 al 19/01/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5
Dal 19/01/1991 al 28/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 600,38 Piano T-3 Graffato 397
Dal 28/05/2002 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 8 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 600,38 Piano T-3 Graffato 397/1
Dal 30/05/2002 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 11 Categoria L, Cons. 115 Piano 4



Dal 30/05/2002 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 10 Categoria C2 Cl.10, Cons. 58 Rendita € 62,90 Piano 4
Dal 11/04/2013 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 10 Categoria C2 Cl.10, Cons. 58 Superficie catastale 21 Rendita € 62,90 Piano 4
Dal 11/04/2013 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 8 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 155 Rendita € 560,36 Piano T-3 Graffato 397/1
Dal 11/04/2013 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 11 Categoria L, Cons. 115 Superficie catastale 21 Piano 4
Dal 22/03/2016 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 14, Zc. U Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 155 Rendita € 560,36 Piano T-3-4 Graffato 397/2

In data 22/03/2016 con Docfa (variazione catastale) vengono soppressi i sub 8 e 10 e si costituisce il sub 14.

La data del 18/12/2015 si riferisce alla data della visura catastale.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 07/07/1986 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 398, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Piano T
Dal 20/12/1990 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 398, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Piano T
Dal 11/04/2013 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 398, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 Rendita € 4,18 Piano T

La data del 18/12/2015 si riferisce alla data della visura catastale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	395	14	U	A2	7	7		560,36	T-3-4	397/2
	27	395	11		L		115			4	

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo si è constatato che la mansarda al quarto piano non è un deposito ma risulta essere adibita ad abitazione. Si è proceduto ad effettuare la variazione catastale con Docfa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	398	2		C6	1	18	21	4,18	T	

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

Le parti comuni risultano essere la corte antistante al fabbricato (sub 399) ed il vano scala (sub9).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

La parte in comune è la corte distinta catastalmente con il sub 399.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

Esposizione del fabbricato: nord;

Altezza interna utile: appartamento altezza massima 2,32 m; Mansarda altezza massima 2,54 m.

Struttura: appartamento struttura in muratura, terrazzo struttura in c.a, mansarda struttura in ferro;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: tetto a due falde;

Monto di copertura: tegole tipo canadese (guaina con graniglia);

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in parquet, bagno con pavimento in ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni ed interni in legno, porte interne in legno;

Scale: struttura con soletta in c.a. con rivestimento in pietra con sovrastante ringhiera;

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: impianto elettrico sottotraccia, caldaia a gas, allaccio in fogna;

Terreno esclusivo: presenza di un giardino esclusivo;

Posto auto: presenza di garage.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Esposizione del fabbricato: nord-est;

Altezza interna utile: 2,32 m.

Struttura: appartamento struttura in muratura;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana;

Monto di copertura: pavimentazione in ceramica);

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: lastre con graniglia di marmo;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni costituiti da una serranda in metallo, finestre in metallo

Impianti. presenza dell'impianto elettrico ed idrico.

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

---

L'immobile risulta occupato dalla famiglia della sig.ra Saltarelli Cecilia.

---

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

L'immobile risulta occupato dalla famiglia della sig.ra Saltarelli Cecilia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1991 al 10/05/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gino Bartolomeo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	19/01/1991	2226	1949
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enzo Becchetti	11/04/2013	22183	11863
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	10/05/2013	10190	6849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta variata.

L'atto di donazione si riferisce all'appartamento posto al terzo piano, locale deposito posto al quarto piano, lastri solare, locale caldaia, area scoperta di pertinenza e locale garage, oltre ai diritti sulle parti comuni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1991 al 10/05/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gino Bartolomeo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	19/01/1991	2226	1949
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enzo Becchetti	11/04/2013	22183	11863
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	10/05/2013	10190	6849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta variata.

L'atto di donazione si riferisce all'appartamento posto al terzo piano, locale deposito posto al quarto piano, lastri solare, locale caldaia, area scoperta di pertinenza e locale garage.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di latina aggiornate al 08/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 30/05/1998  
 Reg. gen. 9306 - Reg. part. 1444  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 510.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Bartolomeo Gino  
 Data: 22/05/1998  
 N° repertorio: 109456  
 Note: L'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 30/05/1998 RG 9306, RP 1444 è riferita all'immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 4 corrispondente all'attuale sub 14 oltre ad altri immobili, contro Saltarelli Cecilia per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro Saltarelli Mario per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e debitore non datore di ipoteca il sig. Aloisi Filippo.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Latina il 17/09/2004  
 Reg. gen. 6947 - Reg. part. 26681  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Bartolomeo Gino  
 Data: 09/09/2004  
 Note: L'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 17/09/2004 RG 26681, RP 6947 è riferita all'immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 8 corrispondente all'attuale sub 14 oltre ad altri immobili, contro Saltarelli Cecilia per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro Saltarelli Mario per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e debitore non datore di ipoteca il sig. Aloisi Filippo.
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Latina il 19/05/2014  
 Reg. gen. 11787 - Reg. part. 1191  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 50.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Documenti correlati: Annotazione n 2134 del 08/09/2015 cancellazione totale.
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Latina il 23/02/2016  
 Reg. gen. 3596 - Reg. part. 461  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 70.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note:

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 14/09/2015

Reg. gen. 18316 - Reg. part. 13461

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Nella trascrizione dell'atto giudiziario, trascritto alla Conservatoria dei RRII di

Latina in data 14/09/2015, contro Saltarelli Cecilia non è riportato l'immobile distinto in NCEU al fog. 27 plla 397/2 (ex plla 397/1) graffato con l'appartamento in NCEU al fog 27 plla 395/14 (ex plla 395 sub 8).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di latina aggiornate al 08/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 30/05/1998

Reg. gen. 9306 - Reg. part. 1444

Quota: 1/1

Importo: € 510.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Bartolomeo Gino

Data: 22/05/1998

N° repertorio: 109456

Note: L'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 30/05/1998 RG 9306, RP 1444 è riferita

all'immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 4 corrispondente all'attuale sub 14 oltre ad altri immobili, contro Saltarelli Cecilia per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro Saltarelli Mario per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e debitore non datore di ipoteca il sig. Aloisi Filippo.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 17/09/2004

Reg. gen. 6947 - Reg. part. 26681

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Bartolomeo Gino

Data: 09/09/2004

Note: L'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 17/09/2004 RG 26681, RP 6947 è riferita

all'immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 8 corrispondente all'attuale sub 14 oltre ad altri immobili, contro Saltarelli Cecilia per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro Saltarelli Mario per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e debitore non datore di ipoteca il sig. Aloisi Filippo.

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 19/05/2014  
Reg. gen. 11787 - Reg. part. 1191  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Documenti correlati: Annotazione n 2134 del 08/09/2015 cancellazione totale.
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 23/02/2016  
Reg. gen. 3596 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note:

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Latina il 14/09/2015  
Reg. gen. 18316 - Reg. part. 13461  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

---

L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4**

---

L'immobile 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.

Il fabbricato in cui è situato l'immobile è stato edificato con Licenza edilizia n 35 del 21/02/1975, successiva variante n 29 del 28/11/1977, concessione edilizia in sanatoria n 28 del 26/04/1990, concessione edilizia n 30 del 16/06/2000 e 45 del 04/11/2000.



Per l'appartamento posto al terzo piano ed il garage al piano terra è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 28 del 26/04/1990.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le concessioni edilizie, n 30 del 16/06/200 e n 45 del 04/11/2000 si è riscontrato che l'appartamento al terzo piano non è urbanisticamente conforme. Si è riscontrata l'esistenza di una mansarda realizzata nel sottotetto, accessibile dall'interno dell'appartamento con una scala, l'ampliamento del bagno con prolungamento sul balcone esterno e la realizzazione di un ripostiglio esterno sul balcone.

Il fabbricato con la concessione edilizia n 45 del 04/11/2000 è stato oggetto di manutenzione straordinaria per il completamento della copertura a tetto.

Per la le difformità riscontrate si ritiene che gli abusi sono classificabili come Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso a costruire, art. 34 comma 2 del DPR 380/01 che si riporta "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978 n° 392, della parte di opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale".

Per la regolarizzazione delle attività descritte si fa riferimento all'art 104 del regolamento edilizio che richiama l'art 18 comma 4 della LR n 15/2008 che prevede l'applicazione una sanzione pecuniaria.

Per sanare le irregolarità si stima un costo forfettario di € 30.000.

Il certificato energetico è stato prodotto dal CTU.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

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.

Per il garage è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 28 del 26/04/1990.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del garage per l'indisponibilità delle chiavi. Per quanto dichiarato sembrerebbe esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n 28 del 26/04/1990.

Il certificato energetico (APE) non era disponibile e non è stato redatto in quanto il deposito ricade negli immobili esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE ai sensi del D.Lgs 192/2005 art. 3 e dall'appendice A delle Linee Guida 26/0/2015.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA N 38 INT 4

---

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

Non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri condominiali.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA

---

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

Non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3

---

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

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

L'appartamento confina con:

due lati con il vano scala distinto con il sub 9, una parte con il sub 14 e con affaccio su corte comune su più lati.

Il giardino confina con:

due lati con corte comune distinta sub 399, un lato con il giardino adiacente distinto con la p.lla 397/1.

Il locale caldaia confina con:

un lato con il vano caldaia distinto con il sub 14, due lati con la corte comune distinta con la p.lla 399.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Il garage confina con:

due lati con la corte comune distinta con il sub 399, un lato con il garage adiacente distinto con la p.lla n° 398/2.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,51 mq	130,25 mq	1,00	130,25 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	38,62 mq	38,62 mq	0,25	9,66 mq	0,00 m	2
Terrazza	26,90 mq	27,10 mq	0,45	12,20 mq	0,00 m	2
Locale caldaia	2,22 mq	2,65 mq	0,20	0,53 mq	0,00 m	T
Giardino	89,00 mq	89,00 mq	0,18	16,02 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,85 mq	29,08 mq	0,40	11,63 mq	2,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Graffato 396
Dal 20/12/1990 al 28/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 560,36 Piano T-2 Graffato 396
Dal 28/05/2002 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 560,36 Piano T-2 Graffato 396/1
Dal 11/04/2013 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 395, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 560,36 Piano T-2 Graffato 396/1

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 398, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25

Dal 20/12/1990 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 398, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 5,81 Piano T
Dal 11/04/2013 al 22/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 398, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 29 Rendita € 5,58 Piano T

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	395	7		A2	7	7	150	560,36	T-2	396/1

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	398	1	U	C6	1	24	29	5,58	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si è riscontrata l'esistenza di un bagno all'interno del garage. Si è proceduto all'aggiornamento della planimetria con la redazione del Docfa.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

Le parti comuni risultano essere la corte antistante al fabbricato (sub 399) ed il vano scala (sub9).

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

La parte in comune è la corte distinta catastalmente con il sub 399.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

Esposizione del fabbricato: nord;

Altezza interna utile: appartamento altezza massima 2,85;

Struttura: appartamento struttura in muratura, terrazzo struttura in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: tetto a due falde;

Manto di copertura: tegole tipo canadese (guaina con graniglia);

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni con persiane in legno, porte interne in legno;

Scale: struttura con soletta in c.a. con rivestimento in pietra con sovrastante ringhiera;

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario: impianto elettrico sottotraccia, caldaia a gas, allaccio in fogna;

Terreno esclusivo: presenza di un giardino esclusivo;

Posto auto: presenza di garage.

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Esposizione del fabbricato: nord-est;

Altezza interna utile: 2,32 m.

Struttura: appartamento struttura in muratura;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana;

Monto di copertura: pavimentazione in ceramica);

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: lastre con graniglia di marmo;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni costituiti da una serranda in metallo, finestre in metallo

Impianti. presenza dell'impianto elettrico ed idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del sig. Saltarelli Antonio.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del sig. Saltarelli Antonio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1991 al 10/05/2013	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gino Bartolomeo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	19/01/1991	2226	1949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2013	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enzo Becchetti	11/04/2013	22183	11863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	10/05/2013	10190	6849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di donazione si riferisce all'appartamento posto al secondo piano, locale caldaia, area scoperta di pertinenza e locale garage, oltre ai diritti sulle parti comuni.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1991 al 10/05/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gino Bartolomeo			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	19/01/1991	2226	1949
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enzo Becchetti	11/04/2013	22183	11863
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Latina	10/05/2013	10190	6849
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta variata.

L'atto di donazione si riferisce all'appartamento posto al secondo piano, locale caldaia, area scoperta di pertinenza e locale garage, oltre ai diritti sulle parti comuni.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 08/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 01/02/2013  
Reg. gen. 2403 - Reg. part. 223  
Quota: 1/1  
Importo: € 225.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Cipolletti Eufemia  
Data: 29/01/2013  
N° repertorio: 538  
N° raccolta: 408  
Note: L'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 01/02/2013 RG 2403, RP 223 è riferita all'immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 7, graffata co la plla 396/1, contro Saltarelli Antonio per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro Saltarelli Mario per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e debitore non datore di ipoteca la sig.ra Cecilia Saltarelli.
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 19/05/2014  
Reg. gen. 11787 - Reg. part. 1191  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Documenti correlati: Annotazione n 2134 del 08/09/2015 cancellazione totale.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 19/03/2015  
Reg. gen. 5471 - Reg. part. 738  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 23/02/2016  
Reg. gen. 3596 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note:

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 08/05/2015

Reg. gen. 9244 - Reg. part. 6895

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione del verbale di pignoramento del 08/05/2015 RG 9244, RP 6895 è riferita agli immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 7, graffata con la plla 396/1, fog. 27 plla 398/1, contro Saltarelli Antonio per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà.

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 14/09/2015

Reg. gen. 18316 - Reg. part. 13461

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di latina aggiornate al 08/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 01/02/2013

Reg. gen. 2403 - Reg. part. 223

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Cipolletti Eufemia

Data: 29/01/2013

N° repertorio: 538

N° raccolta: 408

Note: L'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 01/02/2013 RG 2403, RP 223 è riferita all'immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 7, graffata co la plla 396/1, contro Saltarelli Antonio per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e contro Saltarelli Mario per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e debitore non datore di ipoteca la sig.ra Cecilia Saltarelli.

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 19/05/2014

Reg. gen. 11787 - Reg. part. 1191

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Documenti correlati: Annotazione n 2134 del 08/09/2015 cancellazione totale.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 19/03/2015

Reg. gen. 5471 - Reg. part. 738

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 23/02/2016

Reg. gen. 3596 - Reg. part. 461

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note:

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 08/05/2015

Reg. gen. 9244 - Reg. part. 6895

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione del verbale di pignoramento del 08/05/2015 RG 9244, RP 6895 è riferita agli immobile in NCEU al Fog 27 plla 395 sub 7, graffata con la plla 396/1, fog. 27 plla 398/1, contro Saltarelli Antonio per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà.

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Latina il 14/09/2015

Reg. gen. 18316 - Reg. part. 13461

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

L'immobile 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.

Il fabbricato in cui è situato l'immobile è stato edificato con Licenza edilizia n 35 del 21/02/1975, successiva variante n 29 del 28/11/1977, concessione edilizia in sanatoria n 28 del 26/04/1990, concessione edilizia n 30 del 16/06/2000 e 45 del 04/11/2000.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi con i progetti approvati.

Il certificato energetico è stato prodotto dal CTU.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

Il fabbricato in cui è il garage ha la concessione edilizia in sanatoria n 28 del 26/04/1990.

Dal rilievo si è constatato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

Si riscontrata la realizzazione di un bagno all'interno del garage senza autorizzazione.

Per la difformità riscontrata si prevede la demolizione delle opere e il ripristino dello stato dei luoghi

Per tale attività si stima un costo forfettario di € 3000.

Il certificato energetico (APE) non era disponibile e non è stato redatto in quanto il deposito ricade negli immobili esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE ai sensi del D.Lgs 192/2005 art. 3 e dall'appendice A delle Linee Guida 26/0/2015.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA, 38 INT. 3**

---

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

Non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri condominiali.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA PROVINCIALE GRATA**

---

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

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli ed oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4  
Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il terzo e quarto. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento al terzo piano ha un'altezza interna di circa 2,32 m ed è collegato con una scala interna al sottotetto abitabile. Il sottotetto ha un'altezza interna variabile da circa 0,50 m a 2,54 m ed è abito ad uso abitativo, ha una superficie di circa 43,51 mq, il pavimento è in parquet ed è dotato di un piccolo bagno. L'appartamento ha un giardino esclusivo di circa 80 mq adiacente al garage, distinto in catasto al fog. 27 p.la 397 sub 2 graffato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato 397/2 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 11, Categoria L  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 200.712,00  
Il valore dell'immobile a lordo delle spese è di € 230.712,00; Il valore dell'immobile detratta la somma per sanare l'abuso ed incluso il giardino è di € 200.712,00; Il valore dell'immobile detratta la somma per sanare l'abuso ed escluso il giardino è di € 183.600,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata  
Piena proprietà di un garage di circa 18,76 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.la 398 sub 2 al servizio dell'appartamento del bene n 1. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.361,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4	198,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 230.712,00	100,00	€ 200.712,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata	8,66 mq	850,00 €/mq	€ 7.361,00	100,00	€ 7.361,00
				Valore di stima:	€ 208.073,00

**Valore finale di stima: € 208.073,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3  
Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il secondo. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento è composto da tre camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo, con un giardino esclusivo. Il giardino di circa 80 mq è collocato al piano terra in prossimità dei garage ed è distinto in catasto al fog. 27 p.lla 396 sub 1 graffato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 396/1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 143.361,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata  
Piena proprietà di un garage di circa 23,85 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.lla 398 sub 1 al servizio dell'appartamento del bene n 3. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune. Il garage è dotato di un bagno realizzato senza autorizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 1, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.885,50  
Al valore del garage viene detratto il costo della demolizione. Il valore a netto delle spese è € 6885,50; il valore a lordo delle spese è € 9885,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3	168,66 mq	850,00 €/mq	€ 143.361,00	100,00	€ 143.361,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata	11,63 mq	850,00 €/mq	€ 9.885,50	100,00	€ 6.885,50
Valore di stima:					€ 150.246,50

**Valore finale di stima: € 150.246,50**

Al valore di stimata viene detratto il costo della demolizione del bagno realizzato senza autorizzazione all'interno del garage. Per il ripristino dello stato dei luoghi

si prevede un costo di € 3000,00, quindi il valore al netto delle spese è di € 6885,00.

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.

Cassino, li 23/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Mambro Giancarlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLN in atti Lotti 1-2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Docfa Lotti 1 - 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo Lotti 1-2
- ✓ N° 2 Foto - Foto Lotti 1-2
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali lotti 1-2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure ipotecarie Lotti 1-2 (Aggiornamento al 08/04/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ape- Lotti 1-2

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4  
Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il terzo e quarto. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento al terzo piano ha un'altezza interna di circa 2,32 m ed è collegato con una scala interna al sottotetto abitabile. Il sottotetto ha un'altezza interna variabile da circa 0,50 m a 2,54 m ed è abito ad uso abitativo, ha una superficie di circa 43,51 mq, il pavimento è in parquet ed è dotato di un piccolo bagno. L'appartamento ha un giardino esclusivo di circa 80 mq adiacente al garage, distinto in catasto al fog. 27 p.lla 397 sub 2 graffato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato 397/2 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 11, Categoria L  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata  
Piena proprietà di un garage di circa 18,76 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.lla 398 sub 2 al servizio dell'appartamento del bene n 1. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

**Prezzo base d'asta: € 208.073,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3  
Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il secondo. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento è composto da tre camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo, con un giardino esclusivo. Il giardino di circa 80 mq è collocato al piano terra in prossimità dei garage ed è distinto in catasto al fog. 27 p.lla 396 sub 1 graffato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 396/1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata  
Piena proprietà di un garage di circa 23,85 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.lla 398 sub 1 al servizio dell'appartamento del bene n 3. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune. Il garage è dotato di un bagno



realizzato senza autorizzazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 1, Zc. U, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dal PRG.

**Prezzo base d'asta: € 150.246,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.073,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata n 38 int 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato 397/2 - Fg. 27, Part. 395, Sub. 11, Categoria L	<b>Superficie</b>	198,60 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il terzo e quarto. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento al terzo piano ha un'altezza interna di circa 2,32 m ed è collegato con una scala interna al sottotetto abitabile. Il sottotetto ha un'altezza interna variabile da circa 0,50 m a 2,54 m ed è abito ad uso abitativo, ha una superficie di circa 43,51 mq, il pavimento è in parquet ed è dotato di un piccolo bagno. L'appartamento ha un giardino esclusivo di circa 80 mq adiacente al garage, distinto in catasto al fog. 27 p.lla 397 sub 2 graffato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,66 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un garage di circa 18,76 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.lla 398 sub 2 al servizio dell'appartamento del bene n 1. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.246,50**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			

<b>Ubicazione:</b>	Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata, 38 int. 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 396/1	<b>Superficie</b>	168,66 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Il bene è un appartamento all'interno di un fabbricato di quattro livelli dei quali occupa il secondo. L'appartamento ha un garage, un giardino esclusivo, un locale caldaia e una corte comune. Il fabbricato è isolato ed è senza ascensore. Il bene è individuato in zona agricola del PRG con accesso da Via Grata (anche Via Pantanelle) e dista circa 1,5 km da centro del comune di Spigno Saturnia. L'appartamento è composto da tre camere da letto, cucina, soggiorno, bagno e terrazzo, con un giardino esclusivo. Il giardino di circa 80 mq è collocato al piano terra in prossimità dei garage ed è distinto in catasto al fog. 27 p.lla 396 sub 1 graffato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spigno Saturnia (LT) - Via Provinciale Grata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 1, Zc. U, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,63 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un garage di circa 23,85 mq, distinto in NCEU al fog. 27 p.la 398 sub 1 al servizio dell'appartamento del bene n 3. Il garage fa parte di una struttura adiacente al fabbricato adibita a parcheggio accessibile dalla corte comune. Il garage è dotato di un bagno realizzato senza autorizzazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		