

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guidi Natalia, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2021 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Lotto 2 .....	11
Descrizione .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 3 .....	17
Descrizione .....	18



Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 4 .....	22
Descrizione.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	25
<b>Lotto 4</b> .....	26
Riserve e particolarità da segnalare .....	26
Riepilogo bando d'asta .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	28
<b>Lotto 4</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2021 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 452.000,00</b> .....	30
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.710,00</b> .....	31
<b>Lotto 4</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Palazzo storico ubicato a Priverno (LT) - via Maio n° 4.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Localita' Marchecca.....	33



## INCARICO

---

All'udienza del 20/06/2021, il sottoscritto Arch. Guidi Natalia, con studio in Via, Isonzo N° 259 - 04100 - Latina (LT), email nataliaguidiarchitetto@gmail.com, PEC natalia.guidi@archiworldpec.it, Tel. 335 8421225, Fax 0773 691617, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T
- **Bene N° 2** - Palazzo storico ubicato a Priverno (LT) - via Maio n° 4
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Localita' Marchecca
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - BENE DA TRATTARE IN SEGUITO IN QUANTO NON E' STATO COMPLETATO L'ITER ESPROPRIATIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di piccolo locale classificato catastalmente come c1 con accesso diretto dalla strada ( Piazza Papa Giovanni XXIII).

Attualmente è utilizzato come locale di servizio dalla attigua Farmacia.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il locale confina su due lati con altre proprietà immobiliari, su un lato con strada principale e su un altro con strada laterale

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,55 mq	8,75 mq	1,00	8,75 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,75 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 251, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1
Dal 28/10/1985 al 29/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 251, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1
Dal 24/11/2004 al 17/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 251, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,19 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
	83	251	1		C1	1		12 mq	45,19 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il locale seppur classificato catastalmente come C1 urbanisticamente non presenta attualmente i requisiti minimi di superficie per essere considerato commerciale.

In sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha rilevato che esso è utilizzato come locale di servizio della vicina farmacia .

## STATO CONSERVATIVO

Il bene di che trattasi, è un piccolo locale posto al piano terra avente unico accesso dalla piazza con superficie di mq. 7,00 circa.



## PARTI COMUNI

---

Il deposito è completamente autonomo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il piccolo locale è ubicato al piano terreno di un piu' ampio fabbricato al centro storico di Priverno. Gli immobili che trovano la loro genesi nel passato sono costituiti presumibilmente in muratura di tipo misto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il locale risulta attualmente occupato come deposito della farmacia ubicata al suo fianco.  
Il locale non è in comunicazione diretta con la farmacia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1988 al 17/02/2023	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lelio Tosti	09/12/1988	3946	339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/1988	22547	15457
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2011  
Reg. gen. 30368 - Reg. part. 4586  
Importo: € 78.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a pagamento  
Iscritto a latina il 01/10/2012  
Reg. gen. 20923 - Reg. part. 2252  
Importo: € 540.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a latina il 15/01/2015  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 75  
Importo: € 947.176,48  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a Latina il 22/02/2018  
Reg. gen. 4459 - Reg. part. 679  
Importo: € 147.552,08  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 31/03/2021  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5823  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il locale è ubicato nella piazza principale del paese facente parte del nucleo originario di Priverno.

In tale piazza e nelle piccole vie adiacenti trovano luogo palazzotti di tipo signorile .

Il locale oggetto di stima si trova fronte piazza con accesso diretto da essa.

Non è possibile risalire a titoli dato il periodo di edificazione risalente presumibilmente all'impianto del nucleo originario del Paese.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di immobile storico nel cuore del centro storico del comune di Priverno, in prossimità della piazza Giovanni XXIII, ove trova sede il Comune.

Il palazzo Comunale risalente al XIII secolo, si presume che intorno ad esso si sia sviluppata la edificazione dei palazzi affacciatisi sulla stessa.

E' pertanto classificabile come risalente all'impianto originario.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Palazzo storico ubicato a Priverno (LT) - via Maio n° 4

## DESCRIZIONE

---

L'immobile e' ubicato nel centro storico di Priverno.

Esso è un palazzotto di origine storica costituito da piano interrato , piano terra costituito da un ampio atrio che consente l'accesso alla scala (interna) che collega gli ambienti dell'abitazione distribuiti su piano primo,secondo,terzo e quarto.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile è ubicato nel nucleo originario del centro storico del Comune di Priverno, ove i palazzi risultano nella maggioranza dei casi contigui.

L'immobile di che trattasi confina su un lato con strada (via Maio) mentre confina con altre proprietà sui restanti lati.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	434,00 mq	452,00 mq	1,00	452,00 mq	3,40 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>452,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>452,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2002 al 02/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 5, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 483,40 Graffato F.83 PART 2010 SUB 1
Dal 02/11/2006 al 31/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 5, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 483,40 Graffato F.83 PART 2010 SUB 1
Dal 10/09/2007 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 5, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 502,00 Piano T-1-2-3-4 Graffato F83 PART 2010 SUB 1
Dal 31/01/2008 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 5, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Rendita € 502,00 Piano T-1-2-3-4 Graffato F.83 PART 2010 SUB 1
Dal 09/11/2015 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 5, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13.5 Superficie catastale 452 mq Rendita € 502,00 Piano T-1-2-3-4 Graffato F.83 PART 2010 SUB 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	5	5		A2	2	13.5	452 mq	502 €	s1-t-1-2-3-4	f83 p2010 sub2

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di trattazione si presenta in buono stato di conservazione ed abitabile. In alcuni ambienti presenta tinteggiatura scrostata ed in alcuni punti segni di umidità'. All'atto del sopralluogo risultava necessario di manutenzione ordinaria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente presumibilmente al periodo di origine del nucleo del centro storico di Priverno, è realizzato in muratura portante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risultava occupato, alla data del sopralluogo dall'esecutato e famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1982 al 15/02/2023	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DR. FRANCESCO MARIA RAGNISCO	29/11/1982	10313	3034
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ROMA	13/12/1982	50271	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2011  
Reg. gen. 30368 - Reg. part. 4586  
Importo: € 78.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.091,62
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a pagamento  
Iscritto a latina il 01/10/2012  
Reg. gen. 20923 - Reg. part. 2252  
Importo: € 540.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a latina il 15/01/2015  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 75  
Importo: € 947.176,48  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a Latina il 22/02/2018  
Reg. gen. 4459 - Reg. part. 679  
Importo: € 147.552,08  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 31/03/2021  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5823  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **NOTA:**

DALLA VERIFICA INCROCIATA DEI DATI CATASTALI E DA QUELLI IPOTECARI LO SCRIVENTE CTU EVIDENZIA CHE ESISTE UNA ISCRIZIONE IPOTECARIA GIA' INDIVIDUATA PER GLI ALTRI IMMOBILI PIGNORATI CHE NON RISULTA A CARICO DELL'ATTUALE IMMOBILE INDIVIDUATO AL FOGLIO 83 PART 5 CON IL SUB 5 e F. 83 p.2010 sub 2.

TALE ISCRIZIONE R.G. 30368 E R.P. 4856 FU ISCRITTA ALL'IMMOBILE F. 83 P. 2010 SUB1 ( corte dell'edificio)E ALL'EDIFICIO STESSO INDIVIDUATO ALLORA AL FOGLIO 83 PART 5 SUB 4.

Dalla verifica catastale il sub 4 è diventato 5 a seguito di variazione per ristrutturazione del 31/01/2008, mentre la corte F 83 part 2010 sub 1 modifica il sub in 2.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di palazzo nel centro storico del Paese risalente all'impianto originario del centro storico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'IMMOBILE SI TROVA NELLA AREA INDIVIDUATA COME CENTRO STORICO NELLA TAVOLA B DEL PTPR

### ***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.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON è UN CONDOMINIO.





## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Localita' Marchecca

## DESCRIZIONE

---

Il terreno pignorato è ubicato in collina ed è raggiungibile in auto sino al termine della strada per poi percorrere circa 500 metri a piedi su un sentiero di montagna.

Il terreno è scosceso, si presenta in stato di abbandono con piante di ulivi anche essi abbandonati ed è pieno di erbe alte e rovi tali da non consentire l'accesso all'interno della proprietà'.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confina su due lati con sentieri di montagna e per gli altri lati con altre proprietà'.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo arb	1570,00 mq	1570,00 mq	1,00	1570,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1570,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1570,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 14/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 227 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 1570 Reddito dominicale € 3,24 Reddito agrario € 1,62
Dal 14/12/1990 al 26/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 227 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 1570 Reddito dominicale € 3,24 Reddito agrario € 1,62
Dal 26/02/1993 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 227 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 1570 Reddito dominicale € 3,24 Reddito agrario € 1,62

## 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
36	227				Pascolo arborato	U	1570 mq	3,24 €	1,62 €	

## STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno versa in totale stato di abbandono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il terreno in oggetto è classificato nel Piano Regolatore del Comune di Priverno come Agricolo, così come si legge nel Certificato di destinazione Urbanistica che si allega.

Su di esso sono presenti alcune piante di Ulivo, una di esse all'atto del sopralluogo era visibilmente secca, ma la impossibilità di accedere per la presenza di alti rovi non ha consentito di valutare lo stato vitale delle piante, che comunque sono abbandonate a se stesse da molto tempo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il terreno è totalmente abbandonato, presenta una recinzione alquanto precaria con rete a maglia metallica. E' infestato di rovi ed erbacce e non risulta accessibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2011  
Reg. gen. 30368 - Reg. part. 4586  
Importo: € 78.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.091,62
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a pagamento  
Iscritto a latina il 01/10/2012  
Reg. gen. 20923 - Reg. part. 2252  
Importo: € 540.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a Latina il 22/02/2018  
Reg. gen. 4459 - Reg. part. 679  
Importo: € 147.552,08



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 31/03/2021  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5823  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno è individuato nel PRG approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n°142 del 13/03/2009 come:  
PARTE, ZONE "E" PER ATTIVITA' AGRICOLA-SOTTOZONA "E1"-AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA, PARTE , ZONE "E" PER ATTIVITA' AGRICOLA -SOTTOZONA "E3"- ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno di proprietà .  
Dalle visure non risultano usi civici.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

trattasi di terreno di proprietà'



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - BENE DA TRATTARE IN SEGUITO IN QUANTO NON E' STATO COMPLETATO L'ITER ESPROPRIATIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

## DESCRIZIONE

---

Il terreno fu oggetto di esproprio che ad oggi non risulta definito.(vedi nota)

Tale Terreno risulta in parte cointestato all'esecutato (part. 503) ed all'Amministrazione Provinciale, mentre la particella 507 interamente intestata ad Anas spa.

Su tale terreno nel 1975 è stato operato un esproprio che da quanto risulta in atti non ha mai avuto una conclusione dell'iter presso il Catasto di Latina.

Dalle indagini esperite prima presso l'Amministrazione Provinciale di Latina, poi presso l'ufficio preposto dell'Anas, nella persona dell'architetto Maggi, lo scrivente CTU ha ottenuto la risposta del surrichiamato architetto che rimandava alla Amministrazione Provinciale la definizione del frazionamento in quanto ente che lo attuo'.

Nonostante ripetuti solleciti alla Amministrazione Provinciale, anche da parte di Anas spa, ad oggi non ho ottenuto alcuna risposta sono pertanto nella condizione di depositare la presente perizia di stima senza poter procedere alle valutazioni per il lotto 4.

Mi riservo di depositare una eventuale integrazione laddove l'Amministrazione provinciale provvedesse a definire il frazionamento.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da due terreni, uno in Comune di Priverno, uno in Comune di Sonnino in parte soggetto ad esproprio e per il quale la Amministrazione Provinciale non ha perfezionato il frazionamento e pertanto in questa fase della perizia non potrà essere valutato, una abitazione in palazzo d'epoca nel centro storico di Priverno ed un piccolo locale commerciale nel centro storico di Priverno. essi sono autonomi e distinti, pertanto lo scrivente CTU costituirà per ognuno di essi un lotto.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T  
Trattasi di piccolo locale classificato catastalmente come c1 con accesso diretto dalla strada ( Piazza Papa Giovanni XXIII). Attualmente è utilizzato come locale di servizio dalla attigua Farmacia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 251, Sub. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T	8,75 mq	400,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 3.500,00

Valore di stima: € 3.500,00

**Valore finale di stima: € 3.500,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Palazzo storico ubicato a Priverno (LT) - via Maio n° 4  
L'immobile e' ubicato nel centro storico di Priverno. Esso è un palazzotto di origine storica costituito da piano interrato , piano terra costituito da un ampio atrio che consente l'accesso alla scala (interna) che collega gli ambienti dell'abitazione distribuiti su piano primo,secondo,terzo e quarto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 5, Sub. 5, Categoria A2, Graffato f83 p2010 sub2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 452.000,00





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Palazzo storico Priverno (LT) - via Maio n° 4	452,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 452.000,00	100,00%	€ 452.000,00
				Valore di stima:	€ 452.000,00

Valore di stima: € 452.000,00

**Valore finale di stima: € 452.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Localita' Marchecca  
 Il terreno pignorato è ubicato in collina ed è raggiungibile in auto sino al termine della strada per poi percorrere circa 500 metri a piedi su un sentiero di montagna. Il terreno è scosceso, si presenta in stato di abbandono con piante di ulivi anche essi abbandonati ed è pieno di erbe alte e rovi tali da non consentire l'accesso all'interno della proprietà.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 227, Qualità Pascolo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.710,00  
 Sul terreno insistono piante di Ulivo. Detto terreno e Tali alberi sono abbandonati da anni, il terreno risulta su un declivio e necessita di trattamenti di pulizia profonda essendo presenti rovi, erbe alte etc.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Priverno (LT) - Localita' Marchecca	1570,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.710,00	100,00%	€ 4.710,00
				Valore di stima:	€ 4.710,00

Valore di stima: € 4.710,00

**Valore finale di stima: € 4.710,00**



## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - BENE DA TRATTARE IN SEGUITO IN QUANTO NON E' STATO COMPLETATO L'ITER ESPROPRIATIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE  
Il terreno fu oggetto di esproprio che ad oggi non risulta definito.(vedi nota)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Sonnino (LT) - BENE DA TRATTARE IN SEGUITO IN QUANTO NON E' STATO COMPLETATO L'ITER ESPROPRIATIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IL TERRENO IN COMUNE DI SONNINO INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 18 PART. 503 E 507 PRESENTA TRA GLI INTESTATARI UNA LA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE E L'ALTRA L'ANAS.

LA PART. 507 RISULTA ACCATASTATA CON RISERVE DERIVANTI DA ERRATI ELEMENTI CATASTALI ED INTERAMENTE INTESTATA AD ANAS MENTRE LA PARTICELLA 503 RISULTA COINTESTATA ALL'ESECUTATO ED ALLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE.

LO SCRIVENTE CTU HA RICHiesto SIA ALLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE CHE ALLA ANAS LO STATO DEI FRAZIONAMENTI, SOLLECITANDO PIU' VOLTE UN ESITO PER IL PERFEZIONAMENTO DEGLI STESSI.

L'ANAS, NELLA PERSONA DELL'ARCHITETTO MAGGI, VERIFICATA LA SITUAZIONE HA RISPOSTO ALLA SCRIVENTE ED AI FUNZIONARI PREPOSTI DELLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE CHE L'ESPROPRIO ERA DA PERFEZIONARSI DA PARTE DELLA AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE, MA IN RISPOSTA NON HO RICEVUTO NULLA.(VEDERE COMUNICAZIONI INVIATE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE CON ALLEGATE LE RICHIESTE INVIATE).

STANTE LO STATO DEI FATTI PROCEDO AL DEPOSITO DELLA PERIZIA PER GLI ALTRI 3 LOTTI RISERVANDOMI DI COMPLETARE LA STESSA QUALORA L'AMMINISTRAZIONE PREPOSTA PERFEZIONI IL FRAZIONAMENTO.

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



Latina, li 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Guidi Natalia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - 01 (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CERT DESTINAZIONE URB. TERRENI IN ESCUZIONE IMMOBILIARE (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 21/02/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T  
Trattasi di piccolo locale classificato catastalmente come c1 con accesso diretto dalla strada ( Piazza Papa Giovanni XXIII). Attualmente è utilizzato come locale di servizio dalla attigua Farmacia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 251, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il locale è ubicato nella piazza principale del paese facente parte del nucleo originario di Priverno. In tale piazza e nelle piccole vie adiacenti trovano luogo palazzotti di tipo signorile . Il locale oggetto di stima si trova fronte piazza con accesso diretto da essa. Non è possibile risalire a titoli dato il periodo di edificazione risalente presumibilmente all'impianto del nucleo originario del Paese.

**Prezzo base d'asta: € 3.500,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Palazzo storico ubicato a Priverno (LT) - via Maio n° 4  
L'immobile e' ubicato nel centro storico di Priverno. Esso è un palazzotto di origine storica costituito da piano interrato , piano terra costituito da un ampio atrio che consente l'accesso alla scala (interna) che collega gli ambienti dell'abitazione distribuiti su piano primo,secondo,terzo e quarto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 5, Sub. 5, Categoria A2, Graffato f83 p2010 sub2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di palazzo nel centro storico del Paese risalente all'impianto originario del centro storico.

**Prezzo base d'asta: € 452.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - Localita' Marchecca  
Il terreno pignorato è ubicato in collina ed è raggiungibile in auto sino al termine della strada per poi percorrere circa 500 metri a piedi su un sentiero di montagna. Il terreno è scosceso, si presenta in stato di abbandono con piante di ulivi anche essi abbandonati ed è pieno di erbe alte e rovi tali da non consentire l'accesso all'interno della proprietà'. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 227, Qualità Pascolo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno è individuato nel PRG approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n°142 del 13/03/2009 come: PARTE, ZONE "E" PER ATTIVITA' AGRICOLA-SOTTOZONA "E1"-AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA, PARTE , ZONE "E" PER ATTIVITA' AGRICOLA -SOTTOZONA "E3"-ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE.

**Prezzo base d'asta: € 4.710,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sonnino (LT) - BENE DA TRATTARE IN SEGUITO IN QUANTO NON E' STATO COMPLETATO L'ITER ESPROPRIATIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE  
Il terreno fu oggetto di esproprio che ad oggi non risulta definito.(vedi nota)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - piazza Papa Giovanni XXIII, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 251, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	8,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene di che trattasi, è un piccolo locale posto al piano terra avente unico accesso dalla piazza con superficie di mq. 7,00 circa.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piccolo locale classificato catastalmente come c1 con accesso diretto dalla strada ( Piazza Papa Giovanni XXIII). Attualmente è utilizzato come locale di servizio dalla attigua Farmacia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 452.000,00**

---

<b>Bene N° 2 - Palazzo storico</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - via Maio n° 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palazzo storico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 5, Sub. 5, Categoria A2, Graffato f83 p2010 sub2	<b>Superficie</b>	452,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di trattazione si presenta in buono stato di conservazione ed abitabile. In alcuni ambienti presenta tinteggiatura scrostata ed in alcuni punti segni di umidità'. All'atto del sopralluogo risultava necessario di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile e' ubicato nel centro storico di Priverno. Esso è un palazzotto di origine storica costituito da piano interrato , piano terra costituito da un ampio atrio che consente l'accesso alla scala (interna) che collega gli ambienti dell'abitazione distribuiti su piano primo,secondo,terzo e quarto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risultava occupato, alla data del sopralluogo dall'esecutato e famiglia.		



## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.710,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Localita' Marchecca		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 227, Qualità Pascolo arborato	<b>Superficie</b>	1570,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto di terreno versa in totale stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno pignorato è ubicato in collina ed è raggiungibile in auto sino al termine della strada per poi percorrere circa 500 metri a piedi su un sentiero di montagna. Il terreno è scosceso, si presenta in stato di abbandono con piante di ulivi anche essi abbandonati ed è pieno di erbe alte e rovi tali da non consentire l'accesso all'interno della proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Sonnino (LT) - BENE DA TRATTARE IN SEGUITO IN QUANTO NON E' STATO COMPLETATO L'ITER ESPROPRIATIVO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno fu oggetto di esproprio che ad oggi non risulta definito.(vedi nota)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PRIVERNO (LT) - PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2011  
Reg. gen. 30368 - Reg. part. 4586  
Importo: € 78.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a pagamento  
Iscritto a latina il 01/10/2012  
Reg. gen. 20923 - Reg. part. 2252  
Importo: € 540.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a latina il 15/01/2015  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 75  
Importo: € 947.176,48  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a Latina il 22/02/2018  
Reg. gen. 4459 - Reg. part. 679  
Importo: € 147.552,08  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 31/03/2021  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5823  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PALAZZO STORICO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA MAIO N° 4**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2011  
Reg. gen. 30368 - Reg. part. 4586  
Importo: € 78.000,00





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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.091,62

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a pagamento  
Iscritto a latina il 01/10/2012  
Reg. gen. 20923 - Reg. part. 2252  
Importo: € 540.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca  
Iscritto a latina il 15/01/2015  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 75  
Importo: € 947.176,48  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a Latina il 22/02/2018  
Reg. gen. 4459 - Reg. part. 679  
Importo: € 147.552,08  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 31/03/2021  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5823  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PRIVERNO (LT) - LOCALITA' MARCHECCA**

---

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 08/11/2011  
Reg. gen. 30368 - Reg. part. 4586  
Importo: € 78.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.091,62
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia a pagamento  
Iscritto a latina il 01/10/2012  
Reg. gen. 20923 - Reg. part. 2252  
Importo: € 540.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da riscossione ruolo  
Iscritto a Latina il 22/02/2018



Reg. gen. 4459 - Reg. part. 679  
Importo: € 147.552,08  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Latina il 31/03/2021  
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5823  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

