

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Merli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24



## INCARICO

---

In data 10/05/2025, il sottoscritto Geom. Merli Mirco, con studio in Via Mavigliano,27 - 04011 - Aprilia (LT), email geom.merli@gmail.com, PEC mirco.merli@geopec.it, Tel. 3297960881, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Goffredo Mameli n. 53, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.47251,13.18119)

## DESCRIZIONE

---

Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Priverno, via Goffredo Mameli n.51, catastalmente n.53, e precisamente: abitazione posta su tre livelli, composta da: ingresso con vano scala e ripostiglio al piano terra, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone al piano secondo. Il tutto in confine con via Goffredo Mameli, locale magazzino sub.17, appartamento posto al piano terra sub 1, appartamento posto al piano primo sub 2, particella 1606, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Priverno, con intestazione aggiornata, al Foglio 83, Particella 1148, sub. 16, z. c. nessuna, categoria A/4, classe 3, vani 4, Rendita Euro 134,28, via Goffredo Mameli n.53, piano T-1-2. La via di ubicazione, è posta tra altre due vie principali del centro storico di Priverno, Via Consolare e Via San Giovanni, con accesso ed uscita da ambo i lati.

L'area in questione, è situata in pieno centro storico di Priverno, nelle vicinanze della Cattedrale di Santa Maria Annunziata, a ridosso della via centrale denominata via Consolare. Sono presenti nelle vicinanze numerosi esercizi commerciali al dettaglio, comprensivi di bar e ristoranti. È presente il trasporto locale che include il servizio urbano gestito da diverse autolinee con percorsi circolari e verso frazioni limitrofe e stazione FS Priverno - Fossanova, con fermate poste lungo la via Consolare anche a ridosso di Via Mameli.

Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 1, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via Regina Camilla, Viale Metabo, Via Porta Romana, Codice zona: B1 Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni similari a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso. La facciata del fabbricato, presenta nella parte alta un'edicola sacra votiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Goffredo Mameli n. 53, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* 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 confina con via Goffredo Mameli, locale magazzino sub.17, appartamento posto al piano terra sub 1, appartamento posto al piano primo sub 2, particella 1606, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,70 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,30 m	Terra
Abitazione	20,15 mq	26,05 mq	1	26,05 mq	2,80 m	Primo
Abitazione	34,50 mq	45,18 mq	1	45,18 mq	3,45 m	Secondo
Balcone scoperto	5,90 mq	5,90 mq	0,30	1,77 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,29 Piano T-2-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-2-1
Dal 01/01/1992 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-2-1
Dal 14/11/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 1148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 151,06 Piano T-2-1
Dal 13/08/2002 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 1148, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 151,06 Piano T-2-1
Dal 12/04/2006 al 26/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 1148, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 134,28 Piano T-1-2
Dal 26/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 1148, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 96 mq Rendita € 134,28 Piano T-2-1

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale. I dati e la titolarità presenti in catasto corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

L'immobile attuale deriva dal precedente subalterno 3 stesso foglio.

Il 07.09.2007 è stata effettuata una DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE, attraverso la quale è stato distaccato il locale cantina adiacente che presenta accesso dal civico n.53 di via Goffredo Mameli, successivamente venduto dalla debitrice eseguita come attuale subalterno 17.

Si fa presente inoltre, che l'indirizzo catastale è errato; tale errore deriva dal fatto che in atto di aggiornamento, il tecnico redattore della pratica DOC FA per la divisione suddetta, ha trasformato il precedente da civico riportato in visura 51-53 a civico 53. L'immobile oggetto di procedura, presenta accesso dal civico 51 e non 53 come risultante. Pertanto si rende quindi necessario effettuare una pratica catastale per VARIAZIONE TOPONOMASTICA.



## 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	1148	16		A4	3	4 vani	96 mq	134,28 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti, che risultano ovviamente molto datati. Non è stata inoltre riscontrata la presenza dell'Ape. L'immobile è sprovvisto di sistemi di riscaldamento fissi. In fase di sopralluogo, non è stato possibile visionare il terrazzo ed il locale wc in quanto la finestra di accesso risultava bloccata dall'interno da una struttura in legno appositamente realizzata per impedirne l'apertura, necessaria per impedire l'accesso all'unità immobiliare da parte dei volatili.

## PATTI

Il legittimo proprietario ha acquistato l'immobile in data 26/02/2008 giusto atto Rep. 33897 trascritto il 28/02/2008 presso la conservatoria di Latina al RG 5729 e RP 3358 in data quindi anteriore a quella del pignoramento, lasciandolo successivamente in stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

Occorre distinguere le varie zone dell'immobile.

Piano terra: All'immobile si accede attraverso un portone in legno a due ante, molto datato, ma in buone condizioni di conservazione, dal quale si accede ad un lungo corridoio. Sulla parete interna al lato destro del corridoio stesso, in prossimità del vano scala, è stata riscontrata una vecchia porta di accesso al locale cantina adiacente, chiusa con blocchi in laterizio a vista, probabilmente, a seguito dell'alienazione della stessa. Frontalmente alla porta suddetta, è presente un locale di sgombero, che risulta aperto ed occupato da armadiature e stigliature varie. Dietro l'anta del portone d'ingresso è situato il contatore elettrico molto datato ed attualmente non in funzione.

Piano primo: Salendo la rampa di scale, si accede al soggiorno, all'interno del quale sono si notano piastrelle murarie distaccate e lasciate a terra; è visibile inoltre, all'altezza delle piastrelle distaccate, la presenza di un foro, con a terra in prossimità dello stesso, dei materiali di risulta della demolizione e di pezzi di canna fumaria in acciaio riconducibili a quelli utilizzati per l'espulsione dei fumi delle stufe a legna. All'interno del locale è riscontrabile la presenza di guano di piccione.

Le finestre si presentano costituite in legno e vetro singolo, da sostituire. Sono presente scuri interni in legno da



sostituire. Nonostante lo stato igienico precario, lo stato di conservazione si presenta discreto; sono presenti microlesioni a livello dell'intonaco.

Piano secondo: Dal soggiorno, attraverso una rampa di scale indipendente dal resto del vano scale, si accede ad un disimpegno dal quale trovano accesso due camere da letto, che presentano un vero e proprio tappeto di guano di piccione al di sopra della pavimentazione. Nella prima camera da letto, posta a sinistra guardando le porte dallo sbarco della scala, sono evidenti tracce di umidità sia sulla parete perimetrale esterna, sia sulla parete interna posta a separazione tra le due camere. In alcuni punti, sono ben visibile le efflorescenze, oltre alla formazione di macchie gialle, dovute al discioglimento dei sali minerali sintetici contenuti nella tinteggiatura a seguito del ristagno d'acqua.

E' presente inoltre, un'evidente chiusura approssimativa di una nicchia sulla muratura esterna. Nella camera successiva, oltre alle tracce di umidità come per la prima, si riscontra la presenza di materiali di risulta accatastati in maniera approssimativa. Non si è rivelato possibile accedere, dalla camera stessa, al terrazzo ed al bagno in quanto la finestra di accesso risulta divelta e sostituita con una porta in maniera precaria, sbarrata dall'interno per mezzo di un palo in legno posto a contrasto tra i due lati della nicchia di contenimento della porta finestra stessa. L'infisso in legno e vetro singolo risulta visibile essendo accatastata lungo la parete.

Sono state rilevate inoltre tracce murarie probabilmente per il passaggio dell'impianto elettrico, segni evidenti di un qualche accenno nel tempo di un tentativo di ristrutturazione antecedente all'abbandono.

Il terrazzo ed il bagno, sono stati visionati dallo scrivente dall'esterno, essendo ben visibili sulla facciata costituente affaccio verso un'area libera di distacco dall'immobile al civico 27. La struttura in acciaio costituente il solaio del terrazzo, presenta segni visivi di ruggine superficiale; a ridosso tra la predetta struttura ed il piede della muratura del bagno, risulta evidente la formazione di vegetazione spontanea. La parte in muratura del solaio del terrazzo, così come il resto della facciata, presentano evidenti segni di umidità, mentre a livello delle pareti sono evidenti tracce di distacco degli intonaci a livello superficiale.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato elaborato fotografico.

A chiusura del presente giudizio circa lo stato conservativo, è pacifico osservare che l'immobile presenta uno stato in linea con la vetustà del fabbricato e con lo stato di abbandono al quale risulta sottoposto ormai da molti anni e che quindi necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni. Trattasi di abitazione unifamiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dai controlli effettuati non si rilevano Servitù, censo, livello, usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato è in muratura, caratteristica degli immobili ante '900 del secolo scorso. La copertura è del tipo a falde inclinate con coppi in laterizio.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, con annessi scuri interni in legno, mentre le bussole interne sono in legno tamburato.

I solai sono tutti in legno, ad eccezione di quello del bagno e balcone, realizzato in profilati Ipe e sovrastante soletta in calcestruzzo. Sono presenti inoltre dei puntoni posti a contrasto tra la struttura in acciaio e la facciata del fabbricato.

All'immobile si accede per mezzo di un portone in legno da Via Goffredo Mameli, e si sviluppa su tre livelli:



Al piano terra trovano ubicazione l'ingresso ed il ripostiglio sotto scala che risultano delimitati e separati dalle unità immobiliari confinanti, per mezzo di murature realizzate in mattoni di tufo ed intonaco. Sul lato destro, in prossimità della scala, risulta evidente la chiusura di una porta che consentiva l'accesso all'adiacente locale cantina, realizzata in mattoni forati a vista. Tale chiusura è stata probabilmente realizzata a seguito della vendita del locale suddetto da parte della debitrice eseguita successivamente all'acquisto dell'immobile. Le pareti suddette si presentano tinteggiate così come i soffitti. Le pavimentazioni sono in marmittoni di graniglia. Al piano primo, si accede per mezzo di una scala, rivestita con gradini e sottogradini in peperino grigio, con sbarco all'interno del locale soggiorno - cucina.

La pavimentazione è in marmittoni di graniglia. La parete divisoria posta a sinistra rispetto alla salita della scala, si presenta parzialmente rivestita con maioliche in ceramica a motivo floreale. All'interno del soggiorno, è presente una rampa di scale, indipendente dalla precedente, rivestita con tappeto in linoleum non fissato, che consente l'accesso al piano secondo.

Al piano secondo, la scala suddetta, sbarca in un disimpegno pavimentato con marmette di graniglia, dal quale è possibile accedere alle camere da letto.

Le pareti di quest'ultime, risentono degli effetti provocati dall'umidità. Le pavimentazioni delle camere sono in laterizio monocottura.

Anche le pareti perimetrali sono tutte in tufo ed intonaco con tinteggiatura di colore bianco.

Risultano presenti gli impianti elettrico ed idrico, entrambi sotto traccia, mentre risulta assente l'impianto termico di riscaldamento.

Tutti gli impianti sono privi di certificazione di conformità. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2001 al 12/04/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	15/03/2003	7693	4765
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI LATINA	19/10/2001	56	508		
Dal 12/04/2006 al 12/04/2006	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FUCCILLO ANTONIO	12/04/2006	14747	6354



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	19/04/2006	13707	7712
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>12/04/2006</b> al <b>26/02/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FUCCILLO ANTONIO	12/04/2006	14747	6354
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	19/04/2006	13708	7713
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>26/02/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MANDATO RAFFAELLA	26/02/2008	33897	10617
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RR II DI LATINA	28/02/2008	5729	3358
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Si rappresenta che, sino al 30/11/2004, catastalmente il subalterno dell'immobile oggetto di esecuzione, era il n.3 e non il 16 come attualmente. Pertanto nella ricerca degli atti è stato necessario eseguire due distinte visure per immobile alla Conservatoria dei RR.II. che si allegano entrambe.

Per quanto attiene la dichiarazione di successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo scrivente ha provveduto alla relativa richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina, ricevendo in risposta diniego al rilascio, per le motivazioni riportate nel documento che si allega.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 09/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 28/02/2008  
Reg. gen. 5730 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Mandato Raffaella  
Data: 26/02/2008  
N° repertorio: 33898  
N° raccolta: 10618

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 26/04/2021  
Reg. gen. 9947 - Reg. part. 7560  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/05/2023  
Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9423  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 08/07/2024  
Reg. gen. 17689 - Reg. part. 13838  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte l'onere di cancellazione a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Sulla scorta di quanto visionato dallo scrivente, nel PRG della Città di Priverno attualmente in vigore, adottato con Delibera C.C. n. 2, del 21.2.2003 e successiva riadozione con DCC n. 7, del 31.3.2004, trasmesso alla Regione Lazio in data 16.03.2004 e 02.03.2005, la zona di ubicazione dell'immobile è: A1 - Centro Storico.

Dalla disamina delle norme tecniche di attuazione al PRG, è emersa la regolamentazione degli interventi ammissibili nella zona di piano interessata, con particolare attenzione a quanto previsto dagli artt. 9 e 10, che si riporta in stralcio:

### **ART. 9 (Zone residenziali)**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato salvo quello di servizio, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale.

Le zone residenziali si dividono in:

ZONE A: Zone di carattere storico

ZONE B: Zone di completamento

ZONE C: Zone di espansione

### **ART. 10 (Zona A di carattere storico)**

Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone:

### **SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO**

Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme.

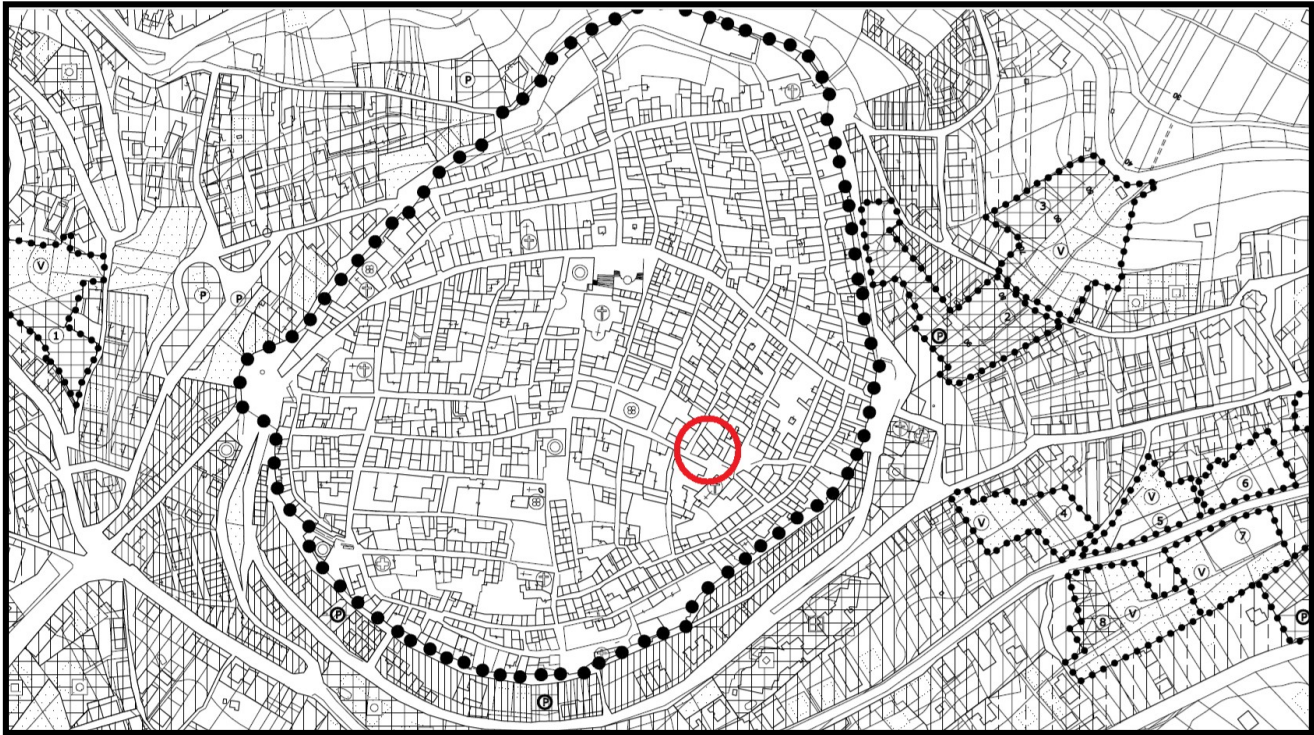
In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78. Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78).

Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle

tavole del P.U.G.C. Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89).

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola n.10 del PRG - Zonizzazione del centro urbano.





***Estratto della tav. 10 del PRG della Città di Priverno – Zonizzazione del Centro Urbano***

Al fine di definire meglio la normativa urbanistica relativa alla zona di ubicazione dell'immobile oggetto di procedura, lo scrivente ha altresì provveduto ad esaminare i piani sovraordinati, ovvero il PTPR della regione Lazio, ottenendo le seguenti risultanze:

PTPR TAVOLA A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto

PTPR TAVOLA B: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto

PTPR TAVOLA C: Nulla

Dalla disamina delle norme tecniche di attuazione al PTPR è emersa la regolamentazione degli interventi edilizi da sottoporre a preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del codice dei beni culturali, che risultano elencati nell'art. 44 delle suddette, che si allega in stralcio:

1. Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo;

4. La fascia di rispetto si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17;

6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

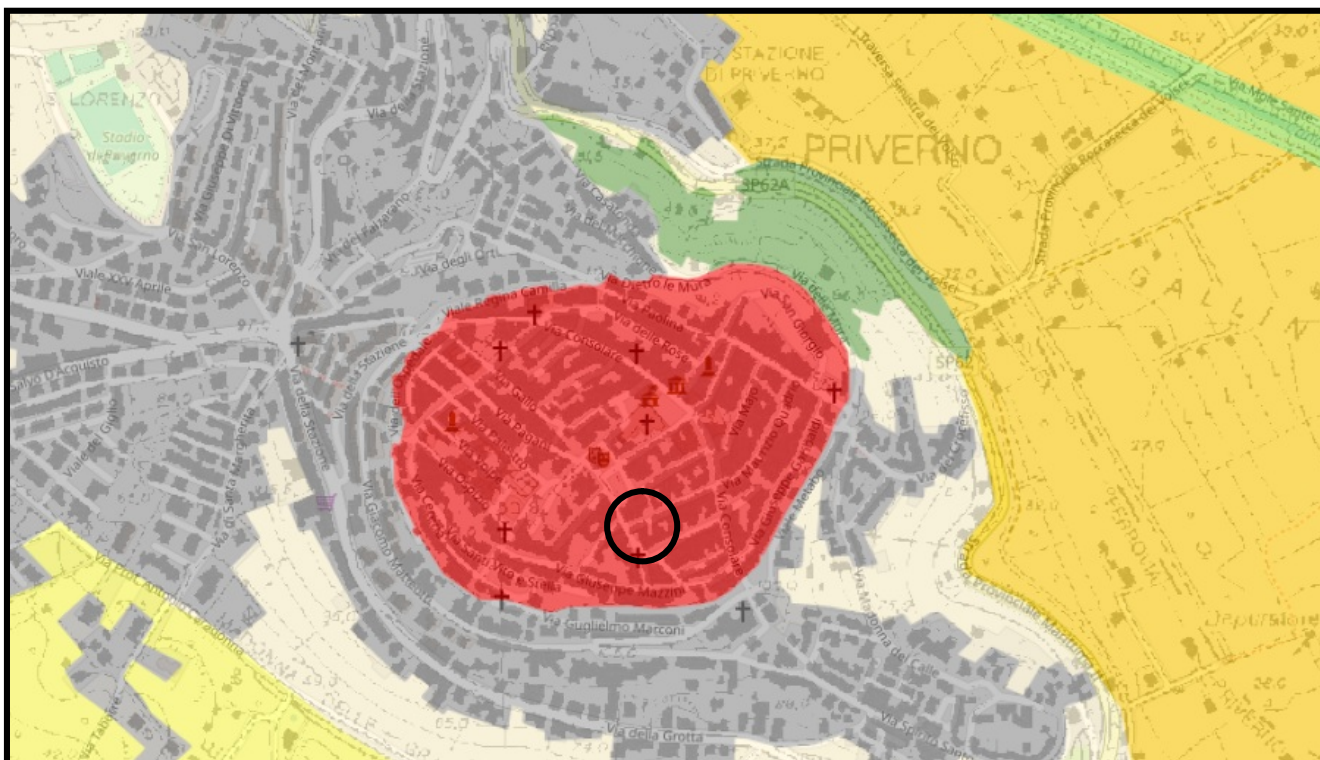
e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

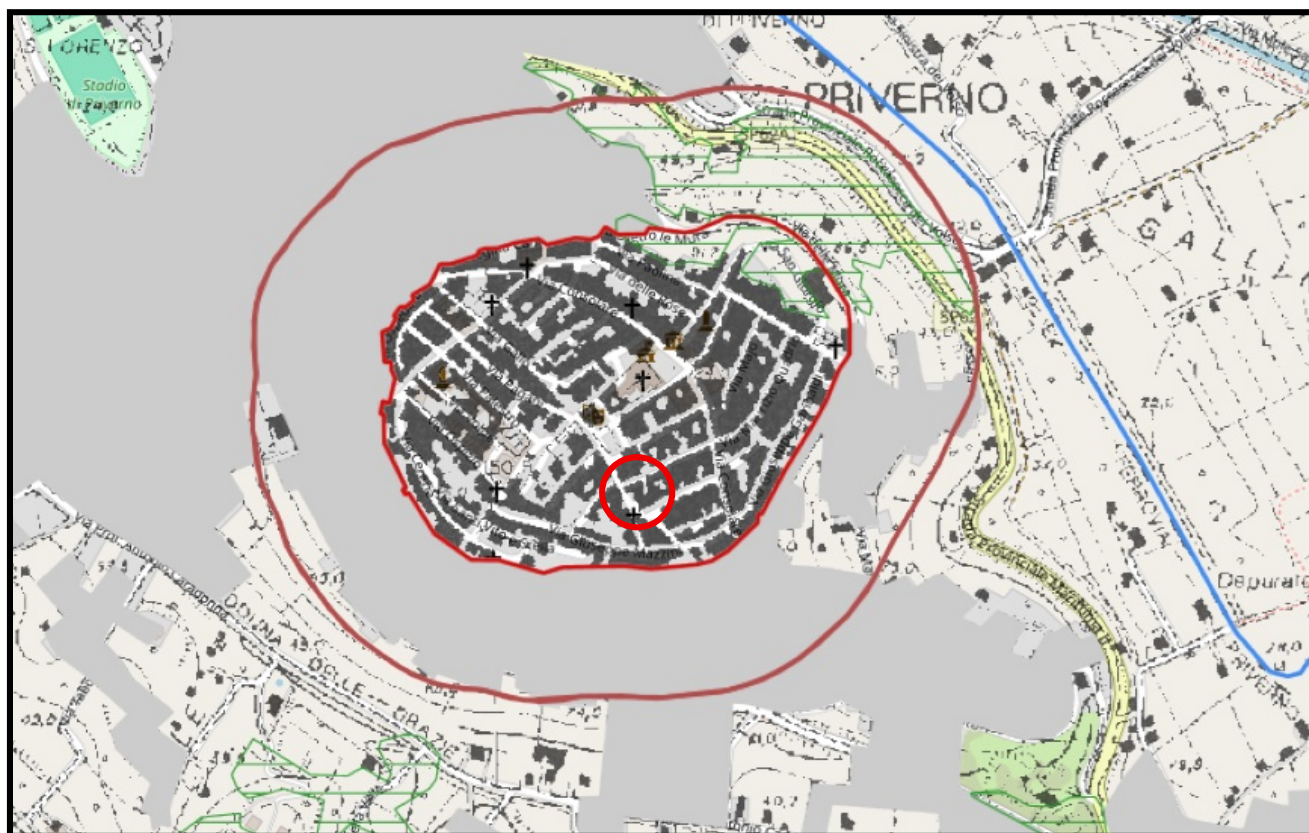
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Per quanto non menzionato, si rimanda alla lettura dell'intero articolo.





*Estratto del PTPR – Tavola A 36 - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto*



*Estratto del PTPR – Tavola B 36 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto*



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile oggetto di procedura risulta ubicato all'interno di un fabbricato di origine ottocentesca del secolo scorso e quindi edificato abbondantemente prima del Settembre 1967. Nell'archivio comunale non sono emerse pratiche con riferimento al fabbricato in oggetto.

A seguito quindi del diniego, del quale si allega dichiarazione comunale, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una ricerca storiografica, al fine individuare elementi utili a certificarne la preesistenza urbanistica, in ossequio all'art. 9 bis, comma 1 bis del DPR 380/2001 ovvero:

"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi"

Dalla ricerca, è emersa la seguente documentazione:

- a) Tavola "Frosinone 172" del Catasto Gregoriano - anno di rilevamento 1819. L'immobile risultava già presente all'interno di tale atto con il numero di particella 1148 della città di Piperno (oggi Priverno);
- b) Foto aerea IGM - Anno di rilevamento 1936 - Fotogramma 20C - Strisciata 39 - Foglio 159. Dall'immagine si evidenzia l'intero centro storico formato di Priverno, con l'area di ubicazione del fabbricato;
- c) Accatastamento d'impianto datato ottobre 1944 eseguito per la provincia di Littoria dall' U.T.E. Roma. Per quanto attiene il punto c) si precisa che è stato reperito il solo modello 5 all'interno del quale vengono evidenziati i vani che, per numero e definizione, sono gli stessi rilevabili dalla planimetria odierna. La prima planimetria utile, è stata inserita nella banca dati catastale nel mese di Febbraio del 1955 e risulta conforme allo stato attuale.

Per quanto sopra esposto quindi lo scrivente ritiene di poter accertare la preesistenza dell'immobile. Non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rilevato nei titoli cui sopra. Di seguito di riportano le risultanze grafiche della ricerca effettuata.

### ***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.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nei titoli rilevati.





- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Goffredo Mameli n. 53, piano T-1-2  
 Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Priverno, via Goffredo Mameli n.51, catastalmente n.53, e precisamente: abitazione posta su tre livelli, composta da: ingresso con vano scala e ripostiglio al piano terra, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone al piano secondo. Il tutto in confine con via Goffredo Mameli, locale magazzino sub.17, appartamento posto al piano terra sub 1, appartamento posto al piano primo sub 2, particella 1606, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Priverno, con intestazione aggiornata, al Foglio 83, Particella 1148, sub. 16, z. c. nessuna, categoria A/4, classe 3, vani 4, Rendita Euro 134,28, via Goffredo Mameli n.53, piano T-1-2. La via di ubicazione, è posta tra altre due vie principali del centro storico di Priverno, Via Consolare e Via San Giovanni, con accesso ed uscita da ambo i lati. L'area in questione, è situata in pieno centro storico di Priverno, nelle vicinanze della Cattedrale di Santa Maria Annunziata, a ridosso della via centrale denominata via Consolare. Sono presenti nelle vicinanze numerosi esercizi commerciali al dettaglio, comprensivi di bar e ristoranti. E' presente il trasporto locale che include il servizio urbano gestito da diverse autolinee con percorsi circolari e verso frazioni limitrofe e stazione FS Priverno - Fossanova, con fermate poste lungo la via Consolare anche a ridosso di Via Mameli. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 1, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via Regina Camilla, Viale Metabo, Via Porta Romana, Codice zona: B1 Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso. La facciata del fabbricato, presenta nella parte alta un'edicola sacra votiva.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1148, Sub. 16, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 85.400,00  
 Criteri generali di stima

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie l'immobile oggetto di esecuzione sarà valutato, coerentemente alla ragione pratica di questa stima, desumibile dal quesito, facendo riferimento al criterio di stima del Valore di Mercato.

Gli Standard Internazionali di stima Ivs, adottano diversi procedimenti di stima, basati su metodi di origine statistica.

L'immobile oggetto di stima è a destinazione Residenziale disposto su tre livelli fuori terra.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si è resa necessaria una metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si è proceduto alla stima attraverso due procedimenti:

- 1) Il Market Comparison Approach;
- 2) l'Income Approach;

Il Market Comparison Approach ovvero, il criterio comparativo di mercato, utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. I prezzi corretti del M.C.A. sono calcolati analiticamente in base ad una rilevazione campionaria e sviluppi matematici dettagliati che restituiscono il valore stimato alla sua natura di risultato aleatorio, ossia di variabile casuale il cui valore atteso è pari alla somma dei possibili valori ciascuno moltiplicato per la probabilità di verificarsi. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del M.C.A. Il procedimento di comparazione svolto con il M.C.A. restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono gli immobili presi a confronto. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta  $d\%$  si calcola tra il prezzo corretto massimo  $V_{max}$  e il prezzo corretto minimo  $V_{min}$ .



Nell'alveo dei criteri di stima previsti dagli standards Ivs, l'Income Approach viene assunto come approccio di stima basato sui criteri economici/reddituali. Nel caso di specie, ovvero la stima di immobili di natura commerciale, la Direct Capitalizzazione o criterio reddituale, è utilizzato per convertire la previsione di reddito atteso riferito ad un singolo anno in una indicazione di valore attraverso un tasso di capitalizzazione.

Sulla scorta quindi, di quanto previsto dal Codice di Valutazione Immobiliare CVI, è preferibile adottare un doppio metodo di stima, facendo la media dei due risultati. Anche in virtù della situazione del mercato attuale di zona, nel quale vi è una scarsa presenza di vendite, dovuta quasi esclusivamente al sistema delle aste immobiliari. L'ammontare ottenuto rappresenterà il più probabile valore di mercato.

Applicazione del procedimento del Market Comparison Approach:

Dalla ricerca effettuata sul mercato attuale, sono stati reperiti soli 3 comparables, i quali hanno fornito la restituzione di un prezzo medio pari ad €/mq 870,00.

I comparabili sono stati ricercati tenendo conto dello stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima e delle altre caratteristiche, che sono state trasformate in valori economici attraverso il calcolo dei prezzi marginali. Questo al fine di rendere i comparabili allineati al nostro subject.

Il valore totale restituito dal procedimento per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 83.500, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

Applicazione del procedimento dell'Income Approach:

Dalla ricerca effettuata sul mercato attuale, si è provveduto a reperire i valori di locazione di immobili simili, rintracciando quindi un prezzo medio pari ad €/mq/mese pari ad € 4,80.

Riportando quindi il valore sopra esposto ai 12 mesi, è stato ottenuto un valore di locazione annuo pari ad € 5.500 circa, definibile come ricavo.

A tale valore, sono state decurtate le spese annuali, considerate come percentuali d'incidenza sul ricavo, ottenendo un ammontare pari ad € 3.650,00 circa, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

Al fine quindi di ottenere un'equa valutazione del bene, si è provveduto ad applicare al reddito netto ottenuto, il saggio di capitalizzazione del segmento di mercato calcolato per una percentuale pari al 4%, decurtando, all'ammontare ottenuto il coefficiente di vetustà tabellare previsto dall'Agenzia delle Entrate (65%).

Il valore totale restituito dal procedimento per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 87.300 ovvero pari ad €/mq 910,00, senza applicazione degli scomodi, per i quali si provvederà più avanti.

A chiusura del presente giudizio estimativo, si riassumono i dati individuati al fine di produrre la media aritmetica ed estrapolare in tal modo il più probabile valore di mercato del bene, tenuto conto anche dello stato di conservazione in cui si trova:

Metodi Valore immobile (€)

1-procedimento sintetico comparativo (MCA):	€ 83.500,00
2-stima per capitalizzazione dei redditi (Income Approach):	€ 87.300,00

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti, il più probabile valore di mercato risulta essere:

€ 85.400,00 (dicasi euro Ottantacinquemilaquattrocento/00), corrispondente ad un valore unitario pari ad €/mq 890,00 circa.

Per quanto attiene la decurtazione relativa agli scomodi, si rimanda al paragrafo specifico.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - via Goffredo Mameli n. 53, piano T-1-2	96,00 mq	890,00 €/mq	€ 85.440,00	100,00%	€ 85.400,00
				Valore di stima:	€ 85.400,00

Valore di stima: € 85.400,00 in c.t.

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00 in c.t.**

È pacifico far osservare che, per quanto attiene la percentuale di stato d'uso e manutenzione, si tratta di una stima. Pertanto in fase di esecuzione delle opere, i valori e le quantità stimate potrebbero variare per mezzo della stesura di elaborati progettuali di ristrutturazione puntuali. Così come, a seconda dei tempi di definizione dell'asta, anche i prezzi utilizzati nella stima delle opere potrebbero subire variazioni a seguito dell'aggiornamento dei prezzi effettuati dalle case editrici e/o dalla Regione Lazio.

Per quanto attiene il calcolo cui sopra, lo scrivente ha provveduto alla definizione delle opere sulla base di quanto rilevato. A tal uopo, viene inserita la percentuale di rischio assunto per mancata garanzia, a copertura del rischio relativo alla eventuale presenza di rischi occulti.

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

Aprilia, li 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Merli Mirco



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Accatastamento d'impianto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa particella 1148
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica ex subalterno 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub. 16
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria ex subalterno 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria subalterno 16
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria soggetto esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria subalterno 16 (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione rep 33897\_10617
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota iscrizione ipoteca concessione mutuo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione atto accettazione tacita eredita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione rep 14747\_6354
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione Pignoramento 26.4.2021
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione Pignoramento del 12.05.2023
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Fuccillo rep.14.747
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notaio Mandato rep. 33.897
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prot.Par 0027364 del 13-10-2025 - Comune Priverno
- ✓ N° 1 Altri allegati - Diniego rilascio copia successione Agenzia delle Entrate Latina
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo grafico dello stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico RG 183-2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo RG183-2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato peritale versione Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Evidenza inoltro bozza elaborato peritale alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Goffredo Mameli n. 53, piano T-1-2  
Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Priverno, via Goffredo Mameli n.51, catastalmente n.53, e precisamente: abitazione posta su tre livelli, composta da: ingresso con vano scala e ripostiglio al piano terra, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone al piano secondo. Il tutto in confine con via Goffredo Mameli, locale magazzino sub.17, appartamento posto al piano terra sub 1, appartamento posto al piano primo sub 2, particella 1606, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Priverno, con intestazione aggiornata, al Foglio 83, Particella 1148, sub. 16, z. c. nessuna, categoria A/4, classe 3, vani 4, Rendita Euro 134,28, via Goffredo Mameli n.53, piano T-1-2. La via di ubicazione, è posta tra altre due vie principali del centro storico di Priverno, Via Consolare e Via San Giovanni, con accesso ed uscita da ambo i lati. L'area in questione, è situata in pieno centro storico di Priverno, nelle vicinanze della Cattedrale di Santa Maria Annunziata, a ridosso della via centrale denominata via Consolare. Sono presenti nelle vicinanze numerosi esercizi commerciali al dettaglio, comprensivi di bar e ristoranti. È presente il trasporto locale che include il servizio urbano gestito da diverse autolinee con percorsi circolari e verso frazioni limitrofe e stazione FS Priverno - Fossanova, con fermate poste lungo la via Consolare anche a ridosso di Via Mameli. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 1, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via Regina Camilla, Viale Metabo, Via Porta Romana, Codice zona: B1 Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni similari a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso. La facciata del fabbricato, presenta nella parte alta un'edicola sacra votiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fgl. 83, Part. 1148, Sub. 16, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla scorta di quanto visionato dallo scrivente, nel PRG della Città di Priverno attualmente in vigore, adottato con Delibera C.C. n. 2, del 21.2.2003 e successiva riadozione con DCC n. 7, del 31.3.2004, trasmesso alla Regione Lazio in data 16.03.2004 e 02.03.2005, la zona di ubicazione dell'immobile è: A1 - Centro Storico. Dalla disamina delle norme tecniche di attuazione al PRG, è emersa la regolamentazione degli interventi ammissibili nella zona di piano interessata, con particolare attenzione a quanto previsto dagli artt. 9 e 10, che si riporta in stralcio: ART. 9 (Zone residenziali) Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato salvo quello di servizio, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale. Le zone residenziali si dividono in: ZONE A: Zone di carattere storico ZONE B: Zone di completamento ZONE C: Zone di espansione ART. 10 (Zona A di carattere storico) Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone : SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme. In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78.



Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C. Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89). Si riporta di seguito uno stralcio della tavola n.10 del PRG - Zonizzazione del centro urbano. Al fine di definire meglio la normativa urbanistica relativa alla zona di ubicazione dell'immobile oggetto di procedura, lo scrivente ha altresì provveduto ad esaminare i piani sovraordinati, ovvero il PTPR della regione Lazio, ottenendo le seguenti risultanze: PTPR TAVOLA A: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto PTPR TAVOLA B: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto PTPR TAVOLA C: Nulla Dalla disamina delle norme tecniche di attuazione al PTPR è emersa la regolamentazione degli interventi edilizi da sottoporre a preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del codice dei beni culturali, che risultano elencati nell'art. 44 delle suddette, che si allega in stralcio: 1. Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo; 4. La fascia di rispetto si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17; 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica Per quanto non menzionato, si rimanda alla lettura dell'intero articolo.

**Prezzo base d'asta: € 60.000,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - via Goffredo Mameli n. 53, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1148, Sub. 16, Categoria A4	<b>Superficie</b>	96,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Occorre distinguere le varie zone dell'immobile. Piano terra: All'immobile si accede attraverso un portone in legno a due ante, molto datato, ma in buone condizioni di conservazione, dal quale si accede ad un lungo corridoio. Sulla pareti interna al lato destro del corridoio stesso, in prossimità del vano scala, è stata riscontrata una vecchia porta di accesso al locale cantina adiacente, chiusa con blocchi in laterizio a vista, probabilmente, a seguito dell'alienazione della stessa. Frontalmente alla porta suddetta, è presente un locale di sgombero, che risulta aperto ed occupato da armadiature e stigliature varie. Dietro l'anta del portone d'ingresso è situato il contatore elettrico molto datato ed attualmente non in funzione. Piano primo: Salendo la rampa di scale, si accede al soggiorno, all'interno del quale sono si notano piastrelle murarie distaccate e lasciate a terra; è visibile inoltre, all'altezza delle piastrelle distaccate, la presenza di un foro, con a terra in prossimità dello stesso, dei materiali di risulta della demolizione e di pezzi di canna fumaria in acciaio riconducibili a quelli utilizzati per l'espulsione dei fumi delle stufe a legna. All'interno del locale è riscontrabile la presenza di guano di piccione. Le finestre si presentano costituite in legno e vetro singolo, da sostituire. Sono presente scuri interni in legno da sostituire. Nonostante lo stato igienico precario, lo stato di conservazione si presenta discreto; sono presenti microlesioni a livello dell'intonaco. Piano secondo: Dal soggiorno, attraverso una rampa di scale indipendente dal resto del vano scale, si accede ad un disimpegno dal quale trovano accesso due camere da letto, che presentano un vero e proprio tappeto di guano di piccione al di sopra della pavimentazione. Nella prima camera da letto, posta a sinistra guardando le porte dallo sbarco della scala, sono evidenti tracce di umidità sia sulla parete perimetrale esterna, sia sulla parete interna posta a separazione tra le due camere. In alcuni punti, sono ben visibile le efflorescenze, oltre alla formazione di macchie gialle, dovute al discioglimento dei sali minerali sintetici contenuti nella tinteggiatura a seguito del ristagno d'acqua. E' presente inoltre, un'evidente chiusura approssimativa di una nicchia sulla muratura esterna. Nella camera successiva, oltre alle tracce di umidità come per la prima, si riscontra la presenza di materiali di risulta accatastati in maniera approssimativa. Non si è rivelato possibile accedere, dalla camera stessa, al terrazzo ed al bagno in quanto la finestra di accesso risulta divelta e sostituita con una porta in maniera precaria, sbarrata dall'interno per mezzo di un palo in legno posto a contrasto tra i due lati della nicchia di contenimento della porta finestra stessa. L'infisso in legno e vetro singolo risulta visibile essendo accatastata lungo la parete. Sono state rilevate inoltre tracce murarie probabilmente per il passaggio dell'impianto elettrico, segni evidenti di un qualche accenno nel tempo di un tentativo di ristrutturazione antecedente all'abbandono. Il terrazzo ed il bagno, sono stati visionati dallo scrivente dall'esterno, essendo ben visibili sulla facciata costituente affaccio verso un area libera di distacco dall'immobile al civico 27. La struttura in acciaio costituente il solaio del terrazzo, presenta segni visivi di ruggine superficiale; a ridosso tra la predetta struttura ed il piede della muratura del bagno, risulta evidente la formazione di vegetazione spontanea. La parte in muratura del solaio del terrazzo, così come il resto della facciata, presentano evidenti segni di umidità , mentre a livello delle pareti sono evidenti tracce di distacco degli intonaci a livello superficiale. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato elaborato fotografico. A chiusura del presente giudizio circa lo stato conservativo, è pacifico osservare che l'immobile presenta uno stato in linea con la vetustà del fabbricato e con lo stato di abbandono al quale risulta sottoposto ormai da molti anni e che quindi necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Intero diritto di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Priverno, via Goffredo Mameli n.51, catastalmente n.53, e precisamente: abitazione posta su tre livelli, composta da: ingresso con vano scala e ripostiglio al piano terra, soggiorno con angolo cottura al piano primo, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone al piano secondo. Il tutto in confine con via Goffredo Mameli, locale magazzino sub.17, appartamento posto al piano terra sub-1, appartamento posto al piano primo sub-2, particella 1606, salvo altri. È riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Priverno, con intestazione aggiornata, al Foglio 83, Particella 1148, sub. 16, z. c. nessuna, categoria A/4, classe 3, vani 4, Rendita Euro 134,28, via Goffredo Mameli n.53, piano T-1-2. La via di ubicazione, è posta tra altre due vie principali del centro storico di Priverno, Via Consolare e Via San Giovanni, con accesso ed uscita da ambo i lati. L'area in questione, è situata in pieno centro storico di Priverno, nelle vicinanze della Cattedrale di Santa Maria Annunziata, a		



	ridosso della via centrale denominata via Consolare. Sono presenti nelle vicinanze numerosi esercizi commerciali al dettaglio, comprensivi di bar e ristoranti. E' presente il trasporto locale che include il servizio urbano gestito da diverse autolinee con percorsi circolari e verso frazioni limitrofe e stazione FS Priverno - Fossanova, con fermate poste lungo la via Consolare anche a ridosso di Via Mameli. Secondo l'OMI, anno 2025 semestre 1, fascia/zona: Centrale/Centro Storico, Via Regina Camilla, Viale Metabo, Via Porta Romana, Codice zona: B1 Microzona 1, tipologie prevalenti: Residenziali, Commerciali, Produttive. La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, dall'aspetto storico ante 900 del secolo scorso. La facciata del fabbricato, presenta nella parte alta un edicola sacra votiva.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 28/02/2008  
Reg. gen. 5730 - Reg. part. 1007  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Mandato Raffaella  
Data: 26/02/2008  
N° repertorio: 33898  
N° raccolta: 10618

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 26/04/2021  
Reg. gen. 9947 - Reg. part. 7560  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 12/05/2023  
Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9423  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 08/07/2024  
Reg. gen. 17689 - Reg. part. 13838  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

