

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Francavilla Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2019 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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



All'udienza del 22.12.2019, il sottoscritto Arch. Francavilla Marina, con studio in Via Muzio Clementi, 35-04100-Latina(LT), email francavillamarina@gmail.com, PEC marina.francavilla@archiworldpec.it, Tel 0773 604 691, Fax 0773 604 691, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.04.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- LOTTO1: Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Boschetto n.223, piano P. TERRA  
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Boschetto n.223, piano P. T. e Primo  
**LOTTO 2: Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche Plla 253  
**Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche Plla 254  
**LOTTO 3: Bene N° 5** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie n.17  
**LOTTO 4: Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie snc  
**LOTTO 5: Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - località Sant'Angelo  
**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo  
**LOTTO 6: Bene N° 9** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Boschetto n.223, piano P. TERRA  
**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Boschetto n.223, piano P. T. e P.Primo

## DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto ricadono in una zona agricola del Comune di Priverno, Latina, distante dal centro della cittadina circa Km 6.00. L'edificato presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi isolati consistenti in fabbricati rurali con ampi spazi verdi privati equiparabili a villette o case di campagna. Tale zona è normata dal Piano Regolatore della città del Comune di Priverno: ZONA AGRICOLA. Il fabbricato, nel quale sono inclusi i due beni, è costituito da un unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra con copertura a tetto mansardata e piano seminterrato; rivestito in cortina con parti intonacate. In esso insistono n°4 abitazioni: n°2 poste al piano terra e n°2 poste al piano primo e mansarda oltre ai locali abbinati al piano seminterrato consistenti in garages e cantine.

**Bene N° 1:** L'appartamento in questione è posto al piano terra. Al NCEU del Comune di Priverno, Latina:- Fg 34, Plla 208, Sub 10, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3.5 vani, Superficie catastale mq 115,00, escluse aree scoperte 103.00, Rendita € 159,07, piano terra, via Campo al pozzo;

- Fg 34, Plla 208, Sub 7, Cat. C/2, Classe 3, Consist. 73.00 mq, Superficie catastale mq 89,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo.

L'**APPARTAMENTO** si compone di un soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno che serve due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, un porticato esterno con struttura in legno ed un terrazzo. Al piano seminterrato è posto il locale **MAGAZZINO-GARAGE** di circa 89,00 mq lordi raggiungibile tramite un percorso carrabile di accesso, che si presenta come un unico ambiente dotato di serranda con al suo interno un locale ripostiglio. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas dotato di apposito serbatoio all'esterno e funzionante con radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera, zanzariera e persiane esterne La caldaia posta esternamente risulta priva del prescritto libretto d'impianto. L'appartamento nell'insieme si presenta in buone condizioni di uso.

**Bene N° 2:** L'appartamento in questione è posto al piano primo. Al NCEU del Comune di Priverno, Latina: - Fg 34, Plla 208, Sub 13, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 6 vani, Superficie catastale mq 163,00, escluse aree scoperte 154.00, Rendita € 272,69, piano primo e secondo, via Campo al Pozzo;- Fg 34, Plla 208, Sub 8, Cat. C/2, Classe 3, Consist. 73.00 mq, Superficie catastale mq 87,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo.

L'**APPARTAMENTO** si compone di un soggiorno con camino e con un terrazzo a livello, una cucina con balcone, un disimpegno che serve un bagno ed un ripostiglio, un altro piccolo locale che frutta il sottoscala con armadiature; scala di accesso al piano secondo mansardato con disimpegno che serve due camere da letto ed un bagno. Si accede all'appartamento tramite scala esterna scoperta posta lateralmente al fabbricato che risulta organizzato in modo speculare. Il locale garage posto al piano seminterrato consiste in un **MAGAZZINO-GARAGE** di complessivi circa 89,00 mq lordi che si presenta come un unico ambiente con ripostiglio dotato di serranda e percorso carrabile di accesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con bombolone esterno e radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariera e persiane esterne in alluminio. La caldaia è posta esternamente. L'appartamento all'interno si presenta in buone condizioni di uso e conservazione.

Oltre al garage al piano seminterrato è posto il locale **CANTINA** che si presenta come un unico ambiente ad uso comune tra le proprietà raggiungibile dall'esterno tramite portoncino laterale. All'interno un grande camino al centro del locale illuminato da un unico infisso scorrevole. Al momento il locale viene utilizzato come un rustico in comune fra i 4 proprietari.

La costruzione è circondata da giardino provvisto di recinzione, cancello carrabile e pedonale e strada di accesso all'immobile. Al suo interno si trovano due serbatoi per approvvigionamento del gas ed un unico contatore dell'acqua.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato, in data 21.10.2020, un sopralluogo presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott. Stefano Lori, previa comunicazione nei modi di rito al debitore ed al creditore precedente. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, nello specifico la "Certificazione Notarile" a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Notaio in ROMA, risulta completa alla data del 25.11.2019. Comunque la scrivente ha provveduto in data 12.01.2021 ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli esecutati dal quale non è emerso nulla di diverso.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

**Bene 1 :**

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

#### CONFINI

Appartamenti confinanti con distacco verso strada vicinale, distacco verso Strada Campo del Pozzo, distacco su più lati, salvo altri. Locale cantina/magazzino confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], corte comune su due lati, salvo altri.

#### BENE 1

##### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,70 m	terra
Magazzino	89,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,70 m	p. sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>204,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>204,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	120	10		A2	3	vani 3,5	115,00 mq	159,07 €	terra	
	34	120	7		C2	3	mq 73,00	89,00 mq	120,64 €	p.S.	

##### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Le difformità rilevate consistono per l'appartamento al piano terra in modifiche nella disposizione interna. Anche per il locale cantina posto al piano seminterrato non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: i locali al momento risultano un unico ambiente. Occorre quindi aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento secondo quanto presente nella planimetria allegata (All. N.9). Si precisa che l'**immobile** nella sua interezza non è dotato di concessione edilizia risultando pertanto **interamente abusivo e non sanabile**.

#### STATO CONSERVATIVO

L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato mediocre in quanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria su parti delle facciate esterne che manifestano incipienti segni di degrado. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un buono stato di conservazione.

#### PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni del fabbricato le aree esterne di accesso pedonale e carrabile, il giardino risultante di proprietà indivisa, il locale rustico posto al piano seminterrato lasciato unico, diversamente da quanto riportato negli accatastamenti delle singole unità immobiliari. Per la conformità si renderà necessario realizzare le divisioni consistenti in pareti e impianti. Il proprietario ha dichiarato non esserci condominio.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livelli, usi civici.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta essere realizzato con struttura in cemento armato.

Fondazioni dirette in c.a.

Altezza interna utile: piano primo mt 2.70;

Str. verticali: pilastri in c.a. e tamponatura in laterizio

Solai: in latero-cemento

Copertura: a tetto.

Pavimentazione interna: Ceramica monocottura

Infissi esterni: Serramenti in alluminio

Infissi interni: Porte interne tamburate in legno tinto noce con ferramenta in alluminio.

Scale: esterne in cemento rivestite in marmo



Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e privi di certificazioni e nel caso dell'impianto elettrico necessitano di lavori di adeguamento alle normative vigenti; impianto di riscaldamento e acs con caldaia a gas a camera aperta e radiatori in alluminio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme alla sua famiglia. Il debitore dichiara quanto di seguito: "dichiaro di risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione che utilizzo come abitazione principale."

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1995 al 09/06/2020	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	15/03/1995	42979	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	22/03/1995		
		<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 invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (All. n.13).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

##### **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Latina il 04/08/2004

Reg. gen. 5801 - Reg. part. 5801

Quota: 404.666,00

Importo: € 202.333,00

A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. LATINA

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

##### **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Latina il 26/09/2019

Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431

Importo: € 1.032.913,80

A favore di BANCA DI ROMA SPA

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

- Rogante: Umberto Nasoni  
Data: 13/11/1999  
N° repertorio: 16757

##### Trascrizioni

##### **Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo

Iscritto a Latina il 11/09/2019

Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945

Importo: € 1.396.357,72

A favore di BANCA DI ROMA SPA

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

##### • **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,00 mq	163,00 mq	1,00	163,00 mq	2,70 m	terra e piano primo
Cantina	87,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,70 m	p. sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>250,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	120	13		A2	3	vani 6	163,00 mq	272,69 €	terra e P. primo	
	34	120	8		C2	3	mq 73,00	87,00 mq	120,64 €	p.S.	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per il locale cantina posto al piano seminterrato non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: i locali risultano un unico ambiente. Si precisa che **l'immobile** nella sua interezza non è dotato di concessione edilizia risultando pertanto **interamente abusivo e non sanabile**. Il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta presso l'immobile di Via Campo al pozzo, Priverno, in data 21.10.2020 (allegato verbale di sopralluogo n°1).

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato mediocre in quanto necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria su parti delle facciate esterne interessate da degrado. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni del fabbricato le aree esterne di accesso pedonale e carrabile, il giardino risultante di proprietà indivisa, il locale rustico posto al piano seminterrato lasciato unico, diversamente da quanto riportato negli accatastamenti delle singole unità immobiliari. Per la conformità si renderà necessario realizzare le divisioni consistenti in pareti e impianti. Il proprietario ha dichiarato non esserci condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta essere realizzato con struttura in cemento armato.

Fondazioni dirette in c.a.

Altezza interna utile: piano primo mt 2.70;

Str. verticali: pilastri in c.a. e tamponatura in laterizio

Solai: in latero-cemento

Copertura: a tetto.

Pavimentazione interna: Ceramica monocottura

Infissi esterni: Serramenti in alluminio

Infissi interni: Porte interne tamburate in legno tinto noce con ferramenta in alluminio.

Scale: esterne in cemento rivestite in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e privi di certificazioni e nel caso dell'impianto elettrico necessitano di lavori di adeguamento alle normative vigenti; impianto di riscaldamento e acs con caldaia a gas a camera aperta e radiatori in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1995 al 09/06/2020	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	15/03/1995	42979	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	22/03/1995		
		<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 invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (All. n. 13).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Latina il 26/09/2019

Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431

Importo: € 1.032.913,80

A favore di BANCA DI ROMA SPA

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

- Rogante: Umberto Nasoni  
Data: 13/11/1999  
N° repertorio: 16757

### Trascrizioni

**Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo

Iscritto a Latina il 11/09/2019

Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945

Importo: € 1.396.357,72

A favore di BANCA DI ROMA SPA

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

- **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

## BENE 1 - BENE 2

### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui ricadono gli appartamenti in questione è ubicato in Priverno, Latina, Via Boschetto n°223, ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale in area agricola del Comune di Priverno denominata "zona E3 zone boschive o da rimboschire".

NORME TECNICHE DI PRG:

SOTTOZONA E3 – ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE. E' la zona di alto valore ambientale coperta da boschi o destinata a rimboschimento in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di cui alla lettera b) volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione con i seguenti indici: - Indice fondiario complessivo 0,01 mc./mq. - Altezza massima 4,50 m. - Distanza dai confini m. 10,00 - Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada - Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.



La sottoscritta ha appurato presso gli uffici tecnici del Comune di Priverno l'esistenza della richiesta del titolo abilitativo, Licenza di costruzione n.6566 del 10.03.1975 ricadente in Piano di Fabbricazione del Comune di Priverno, relativo alla realizzazione di un fabbricato rurale di numero due piani fuori terra e copertura a tetto (piano terra adibito a magazzino e piano primo a civile abitazione) che ottenne parere favorevole subordinato al rilascio del nulla osta Lg.64/74 mai pervenuto. A questo progetto fece seguito la richiesta Concessione n.6826 del 04.12.0987 che ottenne parere contrario e la richiesta di concessione in sanatoria al Prot. n.15973 del 01.12.1990 che venne rigettata con successiva ingiunzione di demolizione n.36 del 17.03.1990 per opere abusive e ordinanza sindacale n.11 del 05.02.1990 di demolizione delle opere eseguite e ripristino. Pratiche tutte a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

. Concessione in sanatoria n.7141 del 12.09.1988 di una recinzione località Campo al Pozzo;  
Richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi della Lg. 47/85 e 724/94 Prot.7204 del 12.05.1999 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

: progetto in sanatoria di un deposito-garage piano seminterrato, località Campo al Pozzo, e relativi versamenti pagati (All. N°18), ma la concessione non è stata rilasciata;

Richiesta di Concessione in sanatoria Prot.7205 Del 12.05.1999 a nome di Picarazzi Vincenzo: progetto in sanatoria di un deposito-garage piano seminterrato, località Campo al Pozzo, non risultano pagati gli oneri concessori e le oblazioni richieste (All. N°19);

**Per quanto sopra esposto l'immobile risulta privo di un titolo abilitativo e quindi totalmente abusivo e non sanabile.**

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Trattandosi di immobile interamente abusivo e non sanabile non è stato redatto nè acquisito alcun Attestato di prestazione energetica.

**Vincoli od oneri condominiali**

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

**STIMA LOTTO 1 (BENI 1-2)**

La valutazione finale del compendio pignorato è stata elaborata su considerazioni globali, cioè considerando il bene nel suo insieme per le gravi irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate che lo caratterizzano e quindi nella fattispecie di un immobile totalmente abusivo comprensivo di parti che risultano non eseguite, perlomeno al momento.

Si procederà individuando il valore dell'area di sedime al netto dei costi di abbattimento incrementata del valore locatizio dei beni dalla data della stima fino alla data effettiva dell'ordine di demolizione. La demolizione dovrà interessare l'intera costruzione su cui incidono, oltre i beni citati, altri due appartamenti non rientranti nell'esecuzione. Si considera un periodo di dieci anni.

AREA DI SEDIME BENE 1,2,3,4	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE AREA DI SEDIME(€)
7100 mq	€5/mq	€ 35.850,00

Sono stati calcolati approssimativamente i costi della demolizione per i beni di vendita in base al Prezziario Regione Lazio 2020.

LOTTE DI VENDITA	VOLUME DA DEMOLIRE (mc)	COSTO DEMOLIZIONE E TRASPORTO IN DISCARICA (€/mc)	COSTO DI DEMOLIZIONE (€)
INTERO EDIFICIO	Mc 1700,00	€ 14,46	€ 24.582,00

In aggiunta si devono considerare gli Oneri di Conferimento a Discarica che da indagini di mercato si possono valutare intorno ai € 15,00/mc. Il Volume da conferire effettivamente in discarica può considerarsi il 30% del Volume da demolire;

Volume macerie (1700X 30%) = mc 510 X € 15,00 = € 7.650,00.

Per il Valore Locatizio dei lotti di vendita si ritiene congruo un valore unitario di locazione pari a € 4,00/mq x mese, dato desunto dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Latina, Priverno. Si considera un periodo di tempo pari a 120 mesi:

**BENE 1:**

appartamento mq 163 x €4/mq x mese= 652 mese

garage e cantina mq 87x €2/mq x mese= 174 mese

€ 826 mese x 120 mesi= € 99.120,00

**BENE 2:**

appartamento mq 115x €4/mq x mese = 460 mese

garage e cantina mq 89x €2/mq x mese= 178 mese

€ 638,00 mese x 120 mesi= € 76.560,00

**TOTALE VALORE LOCATIZIO € 175.680 X 2 = € 351.360,00**

**VALORE FINALE DEL BENE**

Il Valore finale del bene, considerando l'intero immobile, sarà quindi dato dal Valore di sedime dell'area al netto dei costi afferenti alla demolizione, incrementato del valore di locazione degli immobili per un tempo di dieci anni:

Valore edificio = (35.850,00 – 32.232,00 + 351.360,00) = € 345.978,00

€ 354.978,00 / 2 = € 177.489,00

Arrotondamento **€ 177.000,00 VALORE FINALE BENE 1-2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 253 sub3,4,7,8 in costruzione.

**Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 254 sub2,3 in costruzione.

**Terreni agricoli con i due fabbricati interclusi mq 3.392,00.**

**DESCRIZIONE**

Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Priverno, Contrada Boschetto n.91, della superficie di mq 3.392,00 catastali, con n°2 fabbricati in costruzione interclusi e più precisamente Particella 253 (**bene n°3**) e Particella n° 254 (**bene n°4**). Si accede attualmente agli immobili dalla strada comunale via del Boschetto tramite una strada privata provvista di cancello carrabile che introduce in un ampio terreno dove insistono quattro costruzioni tutte allo stato rustico con copertura (accatastate F/3: in corso di costruzione), il tutto recintato.

Il lotto ricade in zona agricola periferica distante dal paese di Priverno circa km 6.

- **bene n°3**- Trattasi di manufatto di due piani in cemento armato con copertura a tetto. La costruzione, risulta non ultimata e lasciata allo stato grezzo e consistente in un piano terra, piano primo e sottotetto.

Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39, Plla 253, sub3,4,7,8; F3 fabbricato in corso di costruzione.

- **bene n°4**- Trattasi di manufatto in cemento armato non ultimato e lasciato allo stato grezzo consistente in un piano seminterrato, piano terra ed un piano primo. Risultano presenti tamponature esterne realizzate a chiusura dei piani terra e primo.

Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39 Plla 254 sub2,3; F3 fabbricato in corso di costruzione.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, nello specifico la "Certificazione Notarile" a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

, Notaio in ROMA, risulta completa alla data del 25.11.2019. Comunque la scrivente ha provveduto in data 12.01.2021 ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli eseguiti dal quale non è emerso nulla di diverso.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo con 2 strutture allo stato grezzo	3392,00 mq	3392,00 mq	1,00	3392,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3392,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3392,00 mq</b>		

**TITOLARITÀ**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti eseguiti:

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

**CONFINI**

confinante con particelle n. 367, 365, 358, 363, 364, 370, fabbricati interclusi plla 253 e 254, plla 373,260, 428, 369, 368,135,350,349,390,360, tutte del foglio 39 salvo altri.

**DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	253	3		F3					Terra	
	39	253	4		F3					Terra	
	39	253	7		F3					1,2	
	39	253	8		F3					1,2	
	39	254	2		In corso di costruzione					Terra	



	39	254	3		In corso di costruzione				1	
	39	428			Area urbana		644 mq			
<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	253				Ente Urbano		00 01 52			
39	351		-		SEMIN ARBOR	2	00 32	€ 0,26	€ 0,26	
39	352		-		SEMIN ARBOR	2	01 96	€ 1,57	€ 1,62	
39	353		-		SEMIN ARBOR	2	03 48	€ 2,79	€ 2,88	
39	363		-		SEMIN ARBOR	2	00 24	€ 0,19	€ 0,20	
39	364		-		SEMIN ARBOR	2	00 19	€ 0,15	€ 0,16	
39	365		-		SEMIN ARBOR	2	00 27	€ 0,22	€ 0,22	
39	366		-		SEMIN ARBOR	2	00 04	€ 0,03	€ 0,03	
39	367		-		SEMIN ARBOR	2	00 23	€ 0,18	€ 0,19	
39	370		-		SEMIN ARBOR	2	03 19	€ 2,55	€ 2,64	
39	371		-		SEMIN ARBOR	2	01 80	€ 1,44	€ 1,49	
39	354		-		SEMIN ARBOR	2	03 37	€ 2,70	€ 2,78	
39	355		-		SEMIN ARBOR	2	01 16	€ 0,93	€ 0,96	
39	356		-		SEMIN ARBOR	2	00 27	€ 0,22	€ 0,22	
39	357		-		SEMIN ARBOR	2	02 94	€ 2,35	€ 2,43	
39	358		-		SEMIN ARBOR	2	03 37	€ 2,70	€ 2,78	
39	359		-		SEMIN ARBOR	2	03 13	€ 2,51	€ 2,59	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo è stato effettuato dalla sottoscritta congiuntamente al Custode, Dott. Stefano Lori, presso gli immobili di Via Boschetto, Priverno, in data 21.10.2020 e 25.01.2021 (allegato verbale di sopralluogo n°1 e n°3). Gli immobili risultano in corso di costruzione e in totale abbandono. Presso l'Ufficio del Catasto attualmente risulta depositato un accatastamento provvisorio in quanto l'edificio è rimasto in corso di costruzione; l'elaborato planimetrico riporta una dimostrazione grafica dei subalterni assegnati in modo schematico il quale sembra non discostarsi da quanto realmente realizzato - reale stato dei luoghi - come verificato nel corso del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO



Gli edifici risultano in stato di un totale abbandono da parecchi anni così anche i terreni circostanti completamente invasi da infestanti che impediscono di raggiungere le due strutture. Ciò ha impedito di condurre il rilievo delle strutture e condurre accurata indagine sullo stato conservativo. Infatti le strutture, non protette dagli agenti atmosferici, hanno subito un notevole degrado.

#### PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni alle due strutture i terreni circostanti alle strutture che risultano al Catasto Terreni del Comune di Priverno al Fg 39 P.IIe 357,354,351,355,358,352,356,353,359,363,365,366,371, 364,370,362.

La strada privata di accesso, che introduce nella "lottizzazione", il tutto recintato, e con cancello carrabile posto su via del Boschetto n°90, **insiste su di un'altra proprietà diversa da quella eseguita**; per l'utilizzo si dovrebbe **chiedere ed ottenere una servitù di passaggio**.

In alternativa per accedere alle due strutture eseguite si potrebbe, come riportato schematicamente sulla foto digitale allegata, **creare una nuova strada privata di accesso** su via del Boschetto con gli oneri e i costi aggiuntivi da valutare. Si fa presente quindi che attualmente le **due strutture risultano intercluse**.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I terreni sui cui insistono i due fabbricati sono intestati anche a Giorgi Ludovica, concedente, in quanto risulta dal 1991 presente al Catasto Terreni come "Diritti del Concedente". L'intestazione catastale alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(Ditta dichiarante al N.C.E.U. "Nuovo Catasto Edilizio Urbano") ed alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(Ditta dichiarante al N.C.T. "Nuovo Catasto Terreni"), era una pratica, ormai superata presso l'attuale Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali, in cui il tecnico incaricato indicava come Ditta dichiarante al N.C.E.U. chi aveva realizzato il manufatto e Ditta dichiarante al N.C.T. chi aveva la titolarità del terreno. Attualmente questo tipo di pratica "cartacea" non può più essere utilizzata, non più consentita dalla presentazione on-line. La rettifica catastale è possibile solo tramite una Voltura Catastale susseguente ad un atto notarile di compravendita o donazione o ad una eventuale Denuncia di Successione.

Da ricerche effettuate anche all'Archivio Notarile di Latina, l'immobile in oggetto è intestato anche alla Signora Giorgi Ludovica, in quanto insistente su di un terreno, fin dall'atto notarile del 1991, in cui lei risulta: "Diritti del Concedente". Non si può rettificare catastalmente, se non dopo atto notarile o eventuale Denuncia di Successione della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

, della quale non ho trovato tracce al Comune di Priverno.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni consistono nella struttura portante degli edifici realizzata in cemento armato

Fondazioni in c.a. Altezza interna lorda: mt 3.00; Piani terra, primo e sottotetto;

Str. verticali: pilastri in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: in parte a terrazzo e in parte a tetto Manto di copertura: assente

Pareti esterne ed interne: assenti

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni - Infissi interni-Porte interne: assenti

Scala: struttura in c.a.

Impianti Assenti

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi ed in stato di abbandono.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/02/1991</b> al <b>09/02/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	10/07/1991	31913	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.Latina	22/07/1991	10785	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 21/06/1991 al 09/02/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	21/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria R.I.Latina	21/02/1991	10555	
		<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 invariata; La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di BANCA DI ROMA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Latina il 25/07/2017  
n. 2134 di formalità  
Importo: € 103.291,37  
A favore di BANCA DI ROMA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 30/07/1997  
N° repertorio: 47.856

##### **Trascrizioni**

**Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo  
Iscritto a Latina il 11/09/2019  
Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945  
Importo: € senza indicazione della somma  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Le strutture in cemento armato sono site in località Le Chiocche, contrada Boschetto n°90, Priverno, ricadente all'interno del PRG del Comune di Priverno in zona AGRICOLA specificata dalle NORME TECNICHE DI PRG:  
SOTTOZONA E3 – ZONE BOSCHIVE O DA RIMBOSCHIRE. E' la zona di alto valore ambientale coperta da boschi o destinata a rimboschimento in cui è possibile l'attività edificatoria esclusivamente per la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti o per le costruzioni di cui alla lettera b) volte alla conduzione del fondo in radure non coperte dalla vegetazione con i seguenti indici: - Indice fondiario complessivo 0,01 mc./mq. - Altezza massima 4,50 m. - Distanza dai confini m. 10,00 - Distanza dalle strade come previsto dal Codice della strada - Copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Dall'esame di planimetria e di stato di fatto, si è accertato che:

**Bene n.3** – la struttura è stata realizzata in difformità dal progetto approvato con successiva concessione in sanatoria:

-Progetto di ristrutturazione di fabbricato rurale demolito e ricostruito con Concessione n.8021/1993;

- Concessione in sanatoria n°389 del 18.04.2000, redatto in base alla Lg 724/94, attualmente il titolo risulta scaduto, in quanto non si è dato corso nei tempi prescritti ai lavori assentiti. La struttura è rimasta in questo stato a seguito di ingiunzioni di sospensione lavori e demolizione, sequestro e dissequestro (All. N°26,27,28,29).

Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39 Plla 253 sub 3,4,7,8 fabbricato in corso di costruzione.

**Bene n.4** – la struttura è stata realizzata in difformità dal progetto concessionato con successiva richiesta di concessione in sanatoria non definita e in fase di istruttoria:

- Progetto di ristrutturazione di fabbricato rurale demolito e ricostruito con Concessione n°8011/93;

- Richiesta di Concessione in sanatoria con progetto presentato ai sensi della Lg 724/94; attualmente la pratica risulta ancora da espletare.

La struttura è rimasta in questo stato a seguito di ingiunzioni di sospensione lavori e demolizione, sequestro e dissequestro a seguito delle difformità accertate dalle autorità competenti in materia di antiabusivismo. (All. N°26,27,28,29).

**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.

**Gli edifici sono incompiuti e privi di impianti.**

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Costituiscono parti comuni alle due strutture i terreni circostanti alle strutture che risultano al Catasto Terreni del Comune di Priverno al Fg 39 P.lle 357,354,351,355,358,352,356,353,359,363,365,366,371, 364,370,362.

La strada privata di accesso, che introduce nella "lottizzazione", il tutto recintato, e con cancello carrabile posto su via del Boschetto n°90, **insiste su di un'altra proprietà diversa da quella esecutata**; per l'utilizzo si dovrebbe **chiedere ed ottenere una servitù di passaggio**.

In alternativa per accedere alle due strutture eseguite si potrebbe, come riportato schematicamente sulla foto digitale allegata, **creare una nuova strada privata di accesso** su via del Boschetto, i costi ipotizzati per la realizzazione della strada di accesso in misto granulare stabilizzato ammontano a circa € 7.000,00. Si fa presente quindi che attualmente le **due strutture risultano intercluse**.

**STIMA LOTTO 2 (BENI 3 – 4 - TERRENI)**

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

**Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 253 sub3,4,7,8 in costruzione.

**Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 254 sub2,3 in costruzione.

**Terreni agricoli con i due fabbricati interclusi mq 3.392,00.**

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Priverno-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'ubicazione degli immobili in zona agricola con ampi spazi di verde circostanti, in un ambiente di pregio naturalistico è ritenuta richiesta ed apprezzata. Le caratteristiche del fabbricato, di circa anni 30 e la storia edilizia dell'immobile rimasto incompiuto e in abbandono inducono ad attribuire un consistente fattore di deprezzamento al valore della stima. Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo di stima a costo di costruzione determinando la spesa complessiva che si dovrebbe affrontare per ricostruire le strutture dell'edificio. La stima è stata eseguita sulla base di un calcolo sommario della volumetria della struttura in cemento armato computata vuoto per pieno detraendo il deprezzamento subito nel tempo.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito: **Bene N° 3 –**

Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, P.lla 253 sub 3, 4, 7, 8 non ultimato. Legittimato con Concessione in sanatoria attualmente scaduta.

Identificato al NCEU del Comune di Priverno, Latina:

**Bene N° 3** - Fg 39, Plla 253 sub3,4,7,8, F3 in costruzione

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE:**

Si procederà a calcolare il Volume dei fabbricati considerando la superficie degli impalcati al lordo dei pilastri esterni e l'altezza a partire dal piano sommitale di fondazione sino alla linea di gronda, con l'aggiunta della quota media del tetto. Si avrà pertanto:

**SUPERFICIE LORDA** = mq 114; **ALTEZZA** = mt 7.55

**VOLUME (v.p.p.)** = (114,00 X 7,55) = mc 860,70

**COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE** = €/mc 90

**(860,70 X 90,00) = € 77.463,00**

Identificativo corpo	Superficie lorda	altezza	Volume	Costo unitario di produzione €/mc	Totale
----------------------	------------------	---------	--------	-----------------------------------	--------



Bene N° 3 – struttura edificio in costruzione	114,00 mq	7,55 mt	860,70 mc	€ 90,00	€ 77.463,00
				Valore di stima:	€ 77.463,00

Valore di stima del bene: € 77.463,00

DEPREZZAMENTO per vetustà e degrado 30% = (77.463 - 23.238,9) = € 54.224,10

**VALORE BENE 3 = € 54.224,10 (cinquantaquattromiladuecentoventiquattroeuro/10)**

**Bene N° 4 –**

Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 254 sub2,3 in costruzione. Pratica di condono da completare con pagamento oneri, spese tecniche.

Identificato al NCEU del Comune di di Priverno, Latina:

Bene N° 4 - Fg 39, Plla 254 sub2,3, F3 in costruzione

SUPERFICIE LORDA = mq 95,46 ; ALTEZZA = mt 9,10

VOLUME (v.p.p.) = (95,46 X 9,10 ) = mc 868,68

COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE (esclusi oneri concessori) = €/mc 85,00

**(868,68 X 85,00) = € 65.151,00**

Identificativo corpo	Superficie lorda	altezza	Volume	Costo unitario di produzione €/mc	Totale
Bene N° 4 – struttura in cemento armato	95,46 mq	9,10 mt	868,68 mc	€ 75,00	€ 65.151,00
Tamponatura esterna	95,46 mq	9,10 mt	868,68 mc	€ 10,00	€ 8.686,80
				Valore di stima:	€ 73.837,80

Valore di stima del bene: € 73.837,80

DEPREZZAMENTO per vetustà e degrado 30% di € 73.837,80 = € 22.151,34

**VALORE BENE 4 = € 51.686,46 (cinquantamilaseicentottantaseieuro/46)**

**Terreni agricoli mq 3.392,00**

Identificato al CT del Comune di di Priverno, Latina:

Terreni: Fg 39, Plla 253,351,352,353,354,355,356,357,358,359,363,364,365,366,367,370,371

A riguardo dei terreni agricoli si procede alla stima considerando il valore agricolo medio del terreno:

**Terreni agricoli mq 3.392,00 X €/mq 3,50 = € 11.872,00(undicimilaottocentosettantaduemila)**

**RIEPILOGO:**

**VALORE FINALE DEL LOTTO**

Bene n°3: € 54.224,10 +

Bene n°4: € 51.686,46 +

Terreni: € 11.872,00 =

**Totale € 117.782,56**

**Arrotondamento € 117.000,00(centodieciassettemilaeuro) VALORE DEL LOTTO 2**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 5** – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.17

**DESCRIZIONE**

Trattasi di un terreno edificabile posto al n°17 della strada provinciale Via Madonne delle Grazie, recintato e provvisto di cancello carrabile e pedonale in metallo. Il terreno, di dimensioni di mq 1.414,00 è attrezzato a giardino privato con pavimentazione carrabile in cemento, al suo interno è presente un parcheggio auto coperto con una tettoia di lamiera metallica sorretta da paletti in ferro e un box prefabbricato anch'esso in lamiera; la pavimentazione è delimitata da muretti verso le zone sistemate a giardino con arbusti ornamentali ed alberi da frutta. Nella zona retrostante, delimitata da una recinzione in rete metallica, è posta la parte terminale del giardino all'interno del quale è stato realizzato un forno in muratura di piccole dimensioni. Sono presenti cancelletti di comunicazione con il lotto adiacente sul quale è posto un fabbricato per civile abitazione. Il tutto è dotato di impianto di illuminazione esterna ed impianto idrico. La sottoscritta dopo aver svolto le ricerche per l'individuazione del bene, ha indetto il sopralluogo in data 24.11.2020(All. n.2) A conclusione del sopralluogo la sottoscritta si è recata presso il Comune di Priverno per le necessarie verifiche urbanistiche- edilizie.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, nello specifico la "Certificazione Notarile" a firma del Notaio Fabio Orlandi, Notaio in Roma, risulta completa alla data del 16.11.2020. Comunque la scrivente ha provveduto in data 15.12.2020 ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli esecutati dal quale non è emerso nulla di diverso.

**TITOLARITÀ**

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

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

**CONFINI**

Il terreno confina con particelle n.880, 2186, 71, 1054, 1055, tutte del foglio 31, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1440,00 mq	1440,00 mq	1,00	1440,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1440,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1440,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**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
31	2185				Oliveto	3	00.14.00 mq	2,53 €	1,08 €	
31	2187				Oliveto	3	00.00.14 mq	0,03 €	0,01 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In esito al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta presso il terreno di via Madonna delle Grazie n.17 in data 24.11.2020(allegato verbale di sopralluogo n°2) e 25.01.2021, nell'atto di pignoramento risulta un terreno agricolo con coltura uliveto e, come indicato dalla sottoscritta, il terreno si presenta come un giardino con parti pavimentate ed utilizzate per ricovero automobili, tettoia etc. e con piantumazione di alberi da frutto (All.n.40 foto).

**STATO CONSERVATIVO**

Il terreno per quanto riguarda la parte giardinata risulta in buono stato; nella parte retrostante il terreno risulta non curato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno risulta in possesso della [redacted] eseguita.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1985 al 22/02/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	31/12/1985	6768	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. Latina	18/01/1986	997	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2017 al 09/02/2021	**** Omissis ****	<b>Battisti Angela Maria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	22/11/2017	28833	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I. Latina	28/11/2017	18847	
		<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 invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 13/11/1999  
N° repertorio: 16757

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di BANCA DI ROMA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

i Data: 13/11/1999 N° repertorio: 16757

##### Trascrizioni

**Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo

Iscritto a Latina il 11/09/2019  
Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945  
Importo: € 1.396.357,72



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è ubicato in Priverno, Latina, Via Madonna delle Grazie n°17, ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Priverno in area denominata "Zona residenziale di espansione tipo C2": in tale zona si applicano i seguenti indici: indice di fabbricabilità territoriale it = 0,60 mc/mq altezza massima h = 7,50 mt. distacchi dai confini = 5,00 mt. distacchi dalle strade = 5,00 mt. distacchi tra fabbricati = 10,00 mt. lotto minimo ammesso = 1.000 mq. tipi edilizi ammessi: case a schiera o isolate (al massimo su tre livelli compreso l'interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

Dall'esame della documentazione in atti e dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico Comunale si desume che per le tettoie etc non sia mai stata chiesta autorizzazione al Comune di Priverno e risultano quindi abusive.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame della documentazione in atti e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale si desume che per i manufatti presenti sui luoghi non sia mai stata chiesta autorizzazione al Comune di Priverno e pertanto dovranno essere rimossi.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.17

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Priverno-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'ubicazione del terreno in questione in zona di espansione "C2" del Comune di Priverno fa ritenere congruo un valore di mercato pari ad € 50,00/mq.

Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico; alla stima sarà applicato un deprezzamento per le spese complessive da doversi effettuare per il ripristino degli abusi commessi.

**Bene N°5** – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.17

Identificato al NCEU del Comune di Priverno, Latina: Fg 31, Plla 2185, 2187 mq 1.414,00

**Metodo sintetico:** Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 50,00 da cui si desume il valore del terreno in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 – terreno edificabile	1.414,00 mq	50,00 €/mq	€ 70.700,00	100%	€ 70.700,00
Valore di stima:					€ 70.700,00

Valore di stima del bene: € 70.700,00

**DEPREZZAMENTO** Applicato pari al 5% del valore stimato:

€ 70.700,00 – 5% = € 67.165,00

**Arrotondamento € 67.000,00 VALORE DEL LOTTO (sessantasettemilaeuro/00)**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie snc.

**DESCRIZIONE**

Trattasi di un lotto di terreno agricolo, al quale si accede tramite una traversa interna della strada provinciale Via Madonne delle Grazie, posto al civico n°15. Il terreno, delimitato da recinzioni, è accessibile tramite un cancello carrabile in ferro e al momento versa in uno stato di parziale abbandono. Il terreno, di dimensioni mq 746,00 circa, si presenta come un lotto interno con pavimentazione carrabile in battuto di cemento e sul quale insiste la costruzione di un manufatto in muratura con copertura metallica in lamiera zincata, parte del quale risulta chiuso con una porta in ferro e non accessibile (foto allegate n. 41). La costruzione risulta di dimensione di ml 29.15 x ml 5.95 ed altezza ivariabile da mt 3.00 a mt 3.30. All'interno del lotto risulta situato un serbatoio del gas in stato di abbandono come del resto tutto il lotto e ciò che si trova al suo interno. E' presente un impianto elettrico realizzato con cavi esterni fuori norma e tubazione idrica. Il terreno risulta recintato con pali in ferro e rete metallica su tutti i lati.

La sottoscritta dopo aver svolto le ricerche per l'individuazione del bene, ha indetto il sopralluogo in data 24.11.2020 al quale non era presente il custode che ha comunque autorizzato l'accesso ai luoghi da periziare (All. n.2) A conclusione del sopralluogo la sottoscritta si è recata presso il Comune di Priverno per le necessarie verifiche urbanistiche- edilizie.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, nello specifico la "Certificazione Notarile" a firma del Notaio Fabio Orlandi, Notaio in Roma, risulta completa alla data del 16.11.2020. Comunque la scrivente ha provveduto in data 15.12.2020 ad effettuare un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli esecutati dal quale non è emerso nulla di diverso.

**TITOLARITÀ**

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

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

**CONFINI**

confinante con Particelle 2175, 71,2187, 2185, 965, tutte del foglio 31 salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	746,00 mq	746,00 mq	1,00	746,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>746,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>746,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**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
31	2186				uliveto	3	00.07.20 mq	1,3 €	0,56 €	
31	2188				uliveto	3	00.00.26 mq	0,05 €	0,02 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In esito al sopralluogo effettuato dalla sottoscritta presso il terreno di via Madonna delle Grazie n.17 in data 24.11.2020(allegato verbale di sopralluogo n°2) e 25.01.2021 si è potuta riscontrare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento dove risulta un terreno agricolo con coltura uliveto. All'attualità il terreno si presenta come un lotto pavimentato in cemento e con la costruzione di un manufatto in muratura, il tutto recintato ed attualmente in stato di parziale abbandono. Per tali abusi la sottoscritta ritiene sia necessaria la demolizione del manufatto e il ripristino dei luoghi.

**STATO CONSERVATIVO**

Il terreno e le strutture poste al suo interno risultano fatiscenti e in stato di parziale abbandono.

**STATO DI OCCUPAZIONE**



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>31/12/1985</b> al <b>05/03/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	31/12/1985	6768	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.R.I.Latina	18/01/1986	997	
		<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 invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Latina il 26/09/2019

Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431

Importo: € 1.032.913,80

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

Data: 15/10/1999

N° repertorio: 3.910

**Trascrizioni**

**Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo

Iscritto a Latina il 11/09/2019

Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945

Importo: senza indicazione della somma

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è ubicato in Priverno, Latina, Via Madonna delle Grazie n°15, ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Priverno in area denominata "Zona residenziale di espansione tipo C2": in tale zona si applicano i seguenti indici: indice di fabbricabilità territoriale it = 0,60 mc/mq altezza massima h = 7,50 mt. distacchi dai confini = 5,00 mt. distacchi dalle strade = 5,00 mt. distacchi tra fabbricati = 10,00 mt. lotto minimo ammesso = 1.000 mq. tipi edilizi ammessi: case a schiera o isolate (al massimo su tre livelli compreso l'interrato o il seminterrato), copertura a tetto con inclinazione non superiore al 35% e manto di copertura realizzato in laterizio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame della documentazione in atti e dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico Comunale si desume che per il manufatto presente sui luoghi non sia mai stata chiesta autorizzazione al Comune di Priverno risultando quindi completamente abusivo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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

**Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.15

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Priverno-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'ubicazione del terreno in questione in zona di espansione "C2" del Comune di Priverno fa ritenere congruo un valore di mercato pari ad € 50,00/mq.

Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico; alla stima saranno detratte le spese complessive da doversi effettuare per il ripristino degli abusi commessi.

**Bene N°6** – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.15

Identificato al NCEU del Comune di di Priverno, Latina: Fg 31, Plla 2186, 2188 mq 746,00

**Metodo sintetico:** Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 50,00 da cui si desume il valore del terreno in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 – terreno edificabile	746,00 mq	50,00 €/mq	€ 37.300,00	100%	€ 37.300,00
Valore di stima:					€ 37.300,00

Valore di stima del bene: € 37.300,00

**DEPREZZAMENTO** Applicato pari al 20% del valore stimato: 20% di 37.300,00= € 7.460,00

€ 37.300,00 – 7.460,00 = € 29.840,00

**Arrotondamento € 29.000,00 VALORE DEL LOTTO (ventinovemilaeuro/00)**

Si fa presente che la consistenza del lotto risulta inferiore a quanto previsto dalle norme tecniche di piano che determina il lotto minimo di 1.000 mq. L'edificazione potrà essere consentita al verificarsi della predetta condizione, cioè in abbinamento ad un lotto di maggiore consistenza.

**Si ritiene quindi che la vendita possa essere più proficua accorpando i due terreni: Bene 5 e Bene 6.**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - località Sant'Angelo

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo

**DESCRIZIONE**

**Bene N° 7** Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Roccagorga (LT), in località Sant'Angelo, al confine con il Comune di Priverno in zona collinare. Il lotto in questione risulta di mq totali 2.962 catastali formato da due particelle contigue che confinano in parte con il lotto 8 sito nel Comune di Priverno. Il terreno è posto ad un'altitudine di circa mt 300 s.l.m

**TITOLARITÀ**

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

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

confinante con Plle 16,28, del foglio 25, altro foglio di mappa, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2.962,00 mq	2.962,00 mq	1,00	2.962,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2962,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**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	
25	26				seminativo	4	00.16.39 mq	2,12 €	3,81 €		
25	27				seminativo	4	00.13.23 mq	1,71 €	3,07 €		

**Corrispondenza catastale**

In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento dove risulta un terreno agricolo incolto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno risulta in possesso della Sig.a [redacted] eseguita.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>22/06/1991</b> al <b>09/06/2020</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi	22/06/1991	31.710	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	12/07/1991	10.292	
<b>Registrazione</b>					



		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 volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Latina il 26/09/2019

Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431

Importo: € 1.032.913,80

A favore di BANCA DI ROMA SPA

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

- Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757

##### Trascrizioni

**Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo

Iscritto a Latina il 11/09/2019

Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945

Importo: € 0,00

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

- **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade all'interno del PRG del comune di Roccaporga (LT), in area agricola denominata zona E2.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

**Bene N° 8** Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Priverno (LT), sito in località Sant'Angelo, al confine con il Comune di Roccaporga. Il lotto in questione risulta di mq totali 5.643 catastali formato da tre particelle contigue che confinano in parte con bene n. 7 descritto in precedenza. Il terreno è posto in zona collinare ad un'altitudine di circa mt 300 s.l.m..

#### TITOLARITÀ

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

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

#### CONFINI

confinante con Plle 26,8,9,30 del foglio 2, salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5.643,00 mq	5.643,00 mq	1,00	5.643,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5.643,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### 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
2	27				seminativo	5	00.24.50 mq	3,16 €	2,53 €	
2	28				pascolo	4	00.25.30 mq	0,78 €	0,13 €	
2	29				seminativo	5	00.06.63 mq	0,86 €	0,68 €	

#### Corrispondenza catastale

In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento dove risulta un terreno agricolo incolto.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta in possesso della Sig.a [REDACTED] eseguita.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1991 al 09/06/2020	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi	22/06/1991	31.710	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	12/07/1991	10.292	
		<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 invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757

##### Trascrizioni

- **Servitù di metanodotto**  
Trascritta 10.07.1999  
Reg. gen. 8415

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### Pignoramento Immobiliare

derivante da atto esecutivo  
Iscritto a Latina il 17/10/2019  
Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945  
Importo: senza indicazione della somma  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

##### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come



#### NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade all'interno del Piano Regolatore Generale in area agricola del Comune di Priverno (LT) denominata "zona E3 zone boschive o da rimboschire"

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### STIMA LOTTO 5 (BENI 7- 8)

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Priverno-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'ubicazione dei terreni in zona agricola del Comune di Priverno e Roccaporga, considerata la natura e le condizioni del terreno a bassa produttività, fa ritenere congruo un valore di mercato pari ad € 2,00/mq. Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico.

**Bene N°7** – Terreni agricoli ubicati nel Comune di Priverno (LT), in località Sant'Angelo, Priverno

Identificati al CT del Comune di Priverno, Latina: Fg 2, Plla 27,28,29: mq 5.643,00.

**Metodo sintetico:** Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 2,00 da cui si desume il valore del terreno in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°7 – terreno agricolo	5.643,00 mq	2,00 €/mq	€ 11.286,00	100%	€ 11.286,00
Valore di stima:					€ 11.286,00

Valore di stima del bene: € 11.286,00

**Bene N°8** – Terreni agricoli ubicati nel Comune di Roccaporga (LT), in località Sant'Angelo.

Identificati al CT del Comune di Roccaporga (LT): Fg 25, Plla 26,27: mq 2.962,00.

**Metodo sintetico:** Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 2,00 da cui si desume il valore del terreno in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°8 – terreno agricolo	2.962,00 mq	2,00 €/mq	€ 5.924,00	100%	€ 5.924,00
Valore di stima:					€ 5.924,00

Valore di stima del bene: € 5.924,00

#### RIEPILOGO:

#### VALORE FINALE DEL LOTTO

Bene n°7: € 11.286,00 +

Bene n°8: € 5.924,00 =

**Totale € 17.210,00**

**Arrotondamento € 17.000,00(diciasettemilaeuro) VALORE DEL LOTTO 5**





Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 9-** Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo

**DESCRIZIONE**

**Bene N° 9** Appezamento di terreno in zona agricola del Comune di Priverno (LT), in località Sant'Angelo. Il lotto in questione risulta di mq totali 2.010 catastali formato da un'unica particella. Il terreno ha un'altitudine di circa mt 300 s.l.m. Per lo più boschivo con una produttività bassa.

**TITOLARITÀ**

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

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

**CONFINI**

confinante con Plle 30,49,10,32 del foglio 2, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2.010,00 mq	2.010,00 mq	1,00	2.010,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2.010,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**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
2	31				seminativo	5	00.20.10 mq	2,60 €	2,08 €	

**Corrispondenza catastale**

In esito al sopralluogo effettuato presso i luoghi di cui alla procedura si è potuta riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento dove risulta un terreno agricolo incolto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno risulta in possesso della Sig.a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>22/06/1991</b> al <b>09/06/2020</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi	22/06/1991	31.710	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	12/07/1991	10.292	
		<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 della trascrizione del pignoramento risulta invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Latina il 26/09/2019  
Reg. gen. 3431 - Reg. part. 3431  
Importo: € 1.032.913,80  
A favore di BANCA DI ROMA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Data: 13/10/1999  
N° repertorio: 16757

### Trascrizioni

**Pignoramento Immobiliare** derivante da atto esecutivo  
Iscritto a Latina il 11/09/2019  
Reg. gen. 23400 - Reg. part. 16945  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione sia dell'ipoteca volontaria che del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 35,00; per la cancellazione del verbale di pignoramento € 262,00; per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva. Quanto riportato come formalità pregiudizievoli da cancellare risulta dalla verifica effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 12.01.2021 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade all'interno del Piano Regolatore Generale in area agricola del Comune di Priverno (LT) denominata "zona E3 zone boschive o da rimboschire"

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## STIMA LOTTO 6

Il procedimento di stima adottato dalla sottoscritta si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione adottando il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta (consultazione del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; attenta analisi di compravendite in zona per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Priverno-Latina). La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stata eseguita sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali: si precisa che per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore e più precisamente: "Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" -V. Panecaldo; ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. L'ubicazione del terreno in questione in zona agricola del Comune di Priverno, considerata la natura e le condizioni del terreno a bassa produttività, fa ritenere congruo un valore di mercato pari ad € 2,00/mq.

Nella valutazione che segue si utilizzerà il metodo sintetico.

**Bene N°9**– Terreni agricoli ubicati nel Comune di Priverno (LT), in località Sant'Angelo, Priverno

Identificati al CT del Comune di Priverno, Latina: Fg 2, Plla 31: mq 2.010,00.

**Metodo sintetico:** Si ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a €/mq 2,00 da cui si desume il valore del terreno in questione moltiplicando per la superficie interessata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°8 – terreno agricolo	2.010,00 mq	2,00 €/mq	€ 4.020,00	100%	€ 4.020,00
Valore di stima:					€ 4.020,00

Valore di stima del bene: € 4.020,00



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 15/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Francavilla Marina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO 21.10.2020
- ✓ N° 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 3 VERBALE DI SOPRALLUOGO 25.01.2021
- ✓ N° 4 Elaborato Planimetrico Campo Al Pozzo
- ✓ N° 5 Elaborato Planimetrico Campo Al Pozzo 2
- ✓ N° 6 VISURA CATASTALE P.V. Bene 1
- ✓ N° 7 PLANIMETRIA C. App. Bene 1
- ✓ N° 8 PLANIMETRIA C. Garage e cantina Bene 1
- ✓ N° 9 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
- ✓ N° 10 PLANIMETRIA C. App. Bene 2
- ✓ N° 11 PLANIMETRIA C. Garage e cantina Bene 2
- ✓ N° 12 VISURA CATASTALE P.L. Bene 2
- ✓ N° 13 ATTO DI PROVENIENZA TERRENO
- ✓ N° 14 NORME TECNICHE Campo Al Pozzo
- ✓ N° 15 FOTO PLANIMETRICA Campo Al Pozzo
- ✓ N° 16 PROGETTO 6826
- ✓ N° 17 ORDINANZE DEMOLIZIONE
- ✓ N° 18 CONDONO GARAGE P.L.
- ✓ N° 19 CONDONO GARAGE P.V.
- ✓ N° 20 LOTTO 2 TERRENI E FABBRICATI
- ✓ N° 21 LOTTO 2 STRADA IPOTIZZATA
- ✓ N° 22 VISURA CAT. PLANIMETRICO Plla 253
- ✓ N° 23 VISURA Plla 253
- ✓ N° 24 VISURA Plla 254
- ✓ N° 25 VISURA Edificio Demolito
- ✓ N° 26 CONDONO BATTISTI 389
- ✓ N° 27 RICHIESTA CONDONO BATTISTI 391
- ✓ N° 28 PROGETTO LE CHIOCCHIE
- ✓ N° 29 SEQUESTRO E DISSEQUESTRO
- ✓ N° 30 TERRENI BATTISTI
- ✓ N° 31 LOTTO 3 – 4
- ✓ N° 32 Fg 31 Plla 2185,2186,2187,2188
- ✓ N° 33 LOTTO 5
- ✓ N° 34 NORME TECNICHE LOTTO 4
- ✓ N° 35 LOTTO 6
- ✓ N° 36 VISURA AGGIORNATA CONSERVATORIAA
- ✓ N° 37 FOTO LOTTO 1 Bene 1
- ✓ N° 38 FOTO LOTTO 1 Bene 2
- ✓ N° 39 FOTO LOTTO 2 Bene 3 - 4
- ✓ N° 40 FOTO LOTTO 3
- ✓ N° 41 FOTO LOTTO 4
- ✓ N° 42 EVIDENZA INVIO ALLE PARTI.



**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Boschetto n.223, piano P. TERRA

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - via Boschetto n.223, piano P. T. e P.P.

Gli immobili in oggetto ricadono in una zona agricola del Comune di Priverno, Latina, distante dal centro della cittadina circa Km 6.00. L'edificio presente in tale zona è caratterizzato da interventi costruttivi isolati consistenti in fabbricati rurali con ampi spazi verdi privati equiparabili a Villette o case di campagna. Tale zona è normata dal Piano Regolatore della città del Comune di Priverno: ZONA AGRICOLA. Il fabbricato, nel quale sono inclusi i due beni, è costituito da un unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra con copertura a tetto mansardata e piano seminterrato; rivestito in cortina con parti intonacate. In esso insistono n°4 abitazioni: n°2 poste al piano terra e n°2 poste al piano primo e mansarda oltre ai locali abbinati al piano seminterrato consistenti in garages e cantine.

**Bene N° 1:** L'appartamento in questione è posto al piano terra.

Al NCEU del Comune di Priverno, Latina:

- Fg 34, Plla 208, Sub 10, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3.5 vani, Superficie catastale mq 115,00, escluse aree scoperte 103.00, Rendita € 159,07, piano terra, via Campo al pozzo;

- Fg 34, Plla 208, Sub 7, Cat. C/2, Classe 3, Consist. 73.00 mq, Superficie catastale mq 89,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo.

L'APPARTAMENTO si compone di un soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno che serve due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, un porticato esterno realizzato in legno ed un terrazzo.

Al piano seminterrato è posto il locale GARAGE consistente in un magazzino-garage di complessivi circa 89,00 mq lordi, che si presenta come un unico ambiente con al suo interno un locale ripostiglio; dotato di serranda e percorso carrabile di accesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con bombolone esterno e radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariera e persiane esterne in legno. La caldaia posta esternamente risulta priva del libretto di manutenzione. L'appartamento nell'insieme si presenta in buone condizioni di uso.

**Bene N° 2:** L'appartamento in questione è posto al piano primo.

Al NCEU del Comune di Priverno, Latina: - Fg 34, Plla 208, Sub 13, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 6 vani, Superficie catastale mq 163,00, escluse aree scoperte 154.00, Rendita € 272,69, piano primo e secondo, via Campo al pozzo;- Fg 34, Plla 208, Sub 8, Cat. C/2, Classe 3, Consist. 73.00 mq, Superficie catastale mq 87,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo.

L'APPARTAMENTO si compone di un soggiorno con camino e con un terrazzo a livello, una cucina con balcone, un disimpegno che serve un bagno ed un ripostiglio, un altro piccolo locale che frutta il sottoscala con armadiature; scala di accesso al piano secondo mansardato con disimpegno che serve due camere da letto ed un bagno. Si accede all'appartamento tramite scala esterna scoperta posta lateralmente al fabbricato che risulta organizzato in modo speculare. Il locale garage posto al piano seminterrato consiste in un MAGAZZINO-GARAGE di complessivi circa 89,00 mq lordi che si presenta come un unico ambiente con ripostiglio dotato di serranda e percorso carrabile di accesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con bombolone esterno e radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariera e persiane esterne in alluminio. La caldaia è posta esternamente. L'appartamento nell'insieme si presenta buone condizioni di uso.

Oltre al garage al piano seminterrato è posto il locale CANTINA che si presenta come un unico ambiente che ingloba le 4 proprietà con un ingresso laterale e un unico finestrone sul lato corto di ml 3.15 x h=90cm posto ad un'altezza di mt 1.70 da terra con infisso scorrevole e un grande camino al centro del locale. Al momento il locale viene utilizzato come un rustico in comune fra i 4 proprietari.

Anche il terreno circostante risulta indiviso provvisto di recinzione, cancello carrabile e pedonale e strada di accesso all'immobile. Al suo interno risultano n.2 bomboloni per approvvigionamento del gas, un unico contatore dell'acqua posto esternamente al giardino.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato, in data 21.10.2020, un sopralluogo presso i luoghi di causa di cui alla procedura, eseguito congiuntamente al Custode Dott. Stefano Lori, previa comunicazione nei modi di rito al debitore ed al creditore precedente. Le operazioni peritali sono consistite nella generale ricognizione e nel rilievo dell'immobile, provvedendo ad effettuare ampia documentazione fotografica. Al termine del sopralluogo è stato redatto regolare verbale che si allega alla presente (All. n.1).

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chioche, Plla 253 sub3,4,7,8 in costruzione.

**Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chioche, Plla 254 sub2,3 in costruzione.

**Terreni agricoli con i due fabbricati interclusi mq 3.392,00.**

Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Priverno, Contrada Boschetto n.91, della superficie di mq 3.392,00 catastali, con n°2 fabbricati in costruzione interclusi e più precisamente Particella 253 (**bene n°3**) e Particella n° 254 (**bene n°4**). Si accede attualmente agli immobili dalla strada comunale via del Boschetto tramite una strada privata provvista di cancello carrabile che introduce in un ampio terreno dove insistono quattro costruzioni tutte allo stato rustico con copertura (accatastate F/3: in corso di costruzione), il tutto recintato.

Il lotto ricade in zona agricola periferica distante dal paese di Priverno circa km 6.

- **bene n°3-** Trattasi di manufatto di due piani in cemento armato con copertura a tetto. La costruzione, risulta non ultimata e lasciata allo stato grezzo e consistente in un piano terra, piano primo e sottotetto.

Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39, Plla 253, sub3,4,7,8; F3 fabbricato in corso di costruzione.

- **bene n°4-** Trattasi di manufatto in cemento armato non ultimato e lasciato allo stato grezzo consistente in un piano seminterrato, piano terra ed un piano primo. Risultano presenti tamponature esterne realizzate a chiusura dei piani terra e primo.

Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39 Plla 254 sub2,3; F3 fabbricato in corso di costruzione.

**LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 5** – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.17

Trattasi di un terreno edificabile posto al n°17 della strada provinciale Via Madonne delle Grazie, recintato e provvisto di cancello carrabile e pedonale in metallo. Il terreno, di dimensioni di mq 1.414,00 è attrezzato a giardino privato con pavimentazione carrabile in cemento, al suo interno è presente un parcheggio auto coperto con una tettoia di lamiera metallica sorretta da paletti in ferro e un box prefabbricato anch'esso in lamiera; la pavimentazione è delimitata da muretti verso le zone sistemate a giardino con arbusti ornamentali ed alberi da frutta. Nella zona retrostante, delimitata da una recinzione in rete metallica, è posta la parte terminale del giardino all'interno del quale è stato realizzato un forno in muratura di piccole dimensioni. Sono presenti cancelletti di comunicazione con il lotto adiacente sul quale è posto un fabbricato per civile abitazione. Il tutto è dotato di impianto di illuminazione esterna ed impianto idrico. La sottoscritta dopo aver svolto le ricerche per l'individuazione del bene, ha indetto il sopralluogo in data 24.11.2020(All. n.2) A conclusione del sopralluogo la sottoscritta si è recata presso il Comune di Priverno per le necessarie verifiche urbanistiche- edilizie.

**LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:



**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie snc.

Trattasi di un lotto di terreno agricolo, al quale si accede tramite una traversa interna della strada provinciale Via Madonne delle Grazie, posto al civico n°15. Il terreno, delimitato da recinzioni, è accessibile tramite un cancello carrabile in ferro e al momento versa in uno stato di parziale abbandono. Il terreno, di dimensioni mq 746,00 circa, si presenta come un lotto interno con pavimentazione carrabile in battuto di cemento e sul quale insiste la costruzione di un manufatto in muratura con copertura metallica in lamiera zincata, parte del quale risulta chiuso con una porta in ferro e non accessibile (foto allegate n. 41). La costruzione risulta di dimensione di ml 29.15 x ml 5.95 ed altezza ivariabile da mt 3.00 a mt 3.30. All'interno del lotto risulta situato un serbatoio del gas in stato di abbandono come del resto tutto il lotto e ciò che si trova al suo interno. E' presente un impianto elettrico realizzato con cavi esterni fuori norma e tubazione idrica. Il terreno risulta recintato con pali in ferro e rete metallica su tutti i lati.

La sottoscritta dopo aver svolto le ricerche per l'individuazione del bene, ha indetto il sopralluogo in data 24.11.2020 al quale non era presente il custode che ha comunque autorizzato l'accesso ai luoghi da periziare (All. n.2) A conclusione del sopralluogo la sottoscritta si è recata presso il Comune di Priverno per le necessarie verifiche urbanistiche- edilizie.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Roccaporga (LT) - località Sant'Angelo

**Bene N° 8** - Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo

**Bene N° 7** Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Roccaporga (LT), in località Sant'Angelo, al confine con il Comune di Priverno in zona collinare. Il lotto in questione risulta di mq totali 2.962 catastali formato da due particelle contigue che confinano in parte con il lotto 8 sito nel Comune di Priverno. Il terreno è posto ad un'altitudine di circa mt 300 s.l.m

**Bene N° 8** Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Priverno (LT), sito in località Sant'Angelo, al confine con il Comune di Roccaporga. Il lotto in questione risulta di mq totali 5.643 catastali formato da tre particelle contigue che confinano in parte con bene n. 7 descritto in precedenza. Il terreno è posto in zona collinare ad un'altitudine di circa mt 300 s.l.m..

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni: **Bene N° 9**- Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo

**Bene N° 9** Appezamento di terreno in zona agricola del Comune di Priverno (LT), in località Sant'Angelo. Il lotto in questione risulta di mq totali 2.010 catastali formato da un'unica particella. Il terreno ha un'altitudine di circa mt 300 s.l.m. Per lo più boschivo con una produttività bassa.



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - VIA CAMPO DEL POZZO via Bochetto n.223, piano P. TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 120, Sub. 7, Categoria C2	<b>Superficie</b>	204,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato mediocre in quanto necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria su parti delle facciate esterne interessate da degrado. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento in questione è posto al piano terra.</p> <p>Al NCEU del Comune di Priverno, Latina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fg 34, Plla 208, Sub 10, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 3.5 vani, Superficie catastale mq 115,00, escluse aree scoperte 103.00, Rendita € 159,07, piano terra, via Campo al pozzo;</li> <li>- Fg 34, Plla 208, Sub 7, Cat. C/2, Classe 3, Consist. 73.00 mq, Superficie catastale mq 89,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo.</li> </ul> <p>L'APPARTAMENTO si compone di un soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno che serve due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, un porticato esterno realizzato in legno ed un terrazzo.</p> <p>Al piano seminterrato è posto il locale GARAGE consistente in un magazzino-garage di complessivi circa 89,00 mq lordi, che si presenta come un unico ambiente con al suo interno un locale ripostiglio; dotato di serranda e percorso carrabile di accesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con bombolone esterno e radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariera e persiane esterne in legno. La caldaia posta esternamente risulta priva</p>		
<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 risulta occupato dal debitore insieme alla sua famiglia. Il debitore dichiara quanto di seguito: "dichiaro di risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione che utilizzo come abitazione principale." Per quanto riguarda il mio regime patrimoniale dichiarato di essere "		
<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - VIA CAMPO DEL POZZO via Bochetto n.223, piano P. PRIMO E MANSARDA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 120, Sub. 7, Categoria C2	<b>Superficie</b>	250,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno stato di manutenzione giudicato mediocre in quanto necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria su parti delle facciate esterne interessate da degrado. L'appartamento in questione nel suo interno si presenta in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento in questione è posto al piano primo.</p> <p>Al NCEU del Comune di Priverno, Latina: - Fg 34, Plla 208, Sub 13, Cat. A/2, Classe 3, Consist. 6 vani, Superficie catastale mq 163,00, escluse aree scoperte 154.00, Rendita € 272,69, piano primo e secondo, via Campo al pozzo;- Fg 34, Plla 208, Sub 8, Cat. C/2, Classe 3, Consist. 73.00 mq, Superficie catastale mq 87,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo.</p> <p>L'APPARTAMENTO si compone di un soggiorno con camino e con un terrazzo a livello, una cucina con balcone, un disimpegno che serve un bagno ed un ripostiglio, un altro piccolo locale che frutta il sottoscala con armadiature; scala di accesso al piano secondo mansardato con disimpegno che serve due camere da letto ed un bagno. Si accede all'appartamento tramite scala esterna scoperta posta lateralmente al fabbricato che risulta organizzato in modo speculare. Il locale garage posto al piano seminterrato consiste in un MAGAZZINO-GARAGE di complessivi circa 89,00 mq lordi che si presenta come un unico ambiente con ripostiglio dotato di serranda e percorso carrabile di accesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con bombolone esterno e radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariera e persiane esterne in alluminio. La caldaia è posta esternamente. L'appartamento nell'insieme si presenta buone condizioni di uso. Oltre al garage al piano seminterrato è posto il locale CANTINA che si presenta come un unico ambiente che ingloba le 4 proprietà con un ingresso laterale e un unico finestrone sul lato corto di ml 3.15 x h=90cm posto ad un'altezza di mt 1.70 da terra con infisso scorrevole e un grande camino al centro del locale. Al momento il</p>		



	<p>locale viene utilizzato come un rustico in comune fra i 4 proprietari. Anche il terreno circostante risulta indiviso provvisto di recinzione, cancello carrabile e pedonale e strada di accesso all'immobile. Al suo interno risultano n.2 bomboloni per approvvigionamento del gas, un unico contatore dell'acqua posto esternamente al giardino.</p> <p>Superficie catastale mq 89,00, Rendita € 120,64, piano S, via Campo al pozzo. L'appartamento si compone di un soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno che serve due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, un porticato esterno realizzato in legno ed un terrazzo a livello con scala in metallo che scende nella zona sottostante dove si trovano altri locali. Il locale garage consistente in un magazzino-garage di complessivi circa 89,00 mq lordi che si presenta come un unico ambiente con locale ripostiglio, dotato di serranda e percorso carrabile di accesso. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con bombolone esterno e radiatori interni e termo arredo nel bagno. Infissi in alluminio con vetrocamera e zanzariera e persiane esterne in legno. Il locale cantina al momento si presenta come un unico ambiente che ingloba le 4 proprietà con un ingresso laterale e un unico finestrone sul lato corto di ml 3.15 x h=90cm posto ad un'altezza di mt 1.70 da terra con infisso scorrevole e un grande camino al centro del locale. Al momento il locale viene utilizzato come un rustico in comune fra i 4 proprietari. Anche il terreno circostante risulta indiviso provvisto di recinzione e cancello carrabile e pedonale. Al suo interno risultano n.2 bomboloni per approvvigionamento del gas, un unico contatore dell'acqua posto esternamente al giardino. La caldaia posta esternamente risulta priva del libretto di manutenzione.</p>
<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 risulta occupato dal debitore insieme alla sua famiglia. La moglie del debitore dichiara di risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione che utilizza come abitazione principale insieme alla famiglia

## LOTTO 2

Bene N° 3 e 4 - Fabbricati rurali in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - Contrada Boschetto n.91 Appezamenti di terreno della superficie di mq 3.392,00 catastali, con n°2 fabbricati in costruzione interclusi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricati rurali Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 120, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 120, Sub. 7, Categoria C2	<b>Superficie</b>	204,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli edifici risultano in corso di costruzione e rimasti in stato di un totale abbandono da parecchi anni così anche i terreni circostanti completamente invasi da infestanti che impediscono di raggiungere le due strutture. Ciò ha impedito di condurre il rilievo delle strutture e condurre accurata indagine sullo stato conservativo. Infatti le strutture, non protette dagli agenti atmosferici, hanno subito un notevole degrado. nel suo interno si presenta in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto è formato dai seguenti beni:</p> <p>Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 253 sub3,4,7,8 in costruzione.</p> <p>Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Priverno (LT) - via delle Chiocche, Plla 254 sub2,3 in costruzione.</p> <p>Terreni agricoli con i due fabbricati interclusi mq 3.392,00.</p> <p>Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Priverno, Contrada Boschetto n.91, della superficie di mq 3.392,00 catastali, con n°2 fabbricati in costruzione interclusi e più precisamente Particella 253 (bene n°3) e Particella n° 254 (bene n°4). Si accede attualmente agli immobili dalla strada comunale via del Boschetto tramite una strada privata provvista di cancello carrabile che introduce in un ampio terreno dove insistono quattro costruzioni tutte allo stato rustico con copertura (accatastate F/3: in corso di costruzione), il tutto recintato.</p> <p>Il lotto ricade in zona agricola periferica distante dal paese di Priverno circa km 6.</p> <p>- bene n°3- Trattasi di manufatto di due piani in cemento armato con copertura a tetto. La costruzione, risulta non ultimata e lasciata allo stato grezzo e consistente in un piano terra, piano primo e sottotetto.</p> <p>Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39, Plla 253, sub3,4,7,8; F3 fabbricato in corso di costruzione. - bene n°4- Trattasi di manufatto in cemento armato non ultimato e lasciato allo stato grezzo consistente in un piano seminterrato, piano terra ed un piano primo. Risultano presenti tamponature esterne realizzate a chiusura dei piani terra e primo. Al NCEU del Comune di Priverno Foglio 39 Plla 254 sub2,3; F3 fabbricato in corso di costruzione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili risultano liberi ed in stato di abbandono		

## LOTTO 3



**Bene N° 5 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.17		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni al CT Comune di Priverno FG 31 Plla 2185, 2187 Oliveto, Cl 3, Cons. 00.14.14 mq, Rd 2,56 Ra1,09	<b>Superficie</b>	1414,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno per quanto riguarda la parte giardinata risulta in buono stato; nella parte retrostante il terreno risulta non curato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto è formato dai seguenti beni:          Bene N° 5 – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE n.17          Trattasi di un terreno edificabile posto al n°17 della strada provinciale Via Madonne delle Grazie, recintato e provvisto di cancello carrabile e pedonale in metallo. Il terreno, di dimensioni di mq 1.414,00 è attrezzato a giardino privato con pavimentazione carrabile in cemento, al suo interno è presente un parcheggio auto coperto con una tettoia di lamiera metallica sorretta da paletti in ferro e un box prefabbricato anch'esso in lamiera; la pavimentazione è delimitata da muretti verso le zone sistemate a giardino con arbusti ornamentali ed alberi da frutta. Nella zona retrostante, delimitata da una recinzione in rete metallica, è posta la parte terminale del giardino all'interno del quale è stato realizzato un forno in muratura di piccole dimensioni. Sono presenti cancelletti di comunicazione con il lotto adiacente sul quale è posto un fabbricato per civile abitazione. Il tutto è dotato di impianto di illuminazione esterna ed impianto idrico. La sottoscritta dopo aver svolto le ricerche per l'individuazione del bene, ha indetto il sopralluogo in data 24.11.2020(All. n.2) A conclusione del sopralluogo la sottoscritta si è recata presso il Comune di Priverno per le necessarie verifiche urbanistiche-edilizie.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno risulta in possesso della Sig.a **** Omissis ****		

**LOTTO 4****Bene N° 6 - Terreno edificabile**

<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) – Terreno edificabile ubicato a Priverno (LT) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni al CT Comune di Priverno FG 31 Plla 2186, 2188 uliveto, Cl 3, Cons. 00.07.46 mq, Rd 1,35 Ra 0,58	<b>Superficie</b>	746,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno e le strutture poste al suo interno risultano fatiscenti e in stato di parziale abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto è formato dai seguenti beni:          Bene N° 6 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - via Madonna delle Grazie snc.          Trattasi di un lotto di terreno agricolo, al quale si accede tramite una traversa interna della strada provinciale Via Madonne delle Grazie, posto al civico n°15. Il terreno, delimitato da recinzioni, è accessibile tramite un cancello carrabile in ferro e al momento versa in uno stato di parziale abbandono. Il terreno, di dimensioni mq 746,00 circa, si presenta come un lotto interno con pavimentazione carrabile in battuto di cemento e sul quale insiste la costruzione di un manufatto in muratura con copertura metallica in lamiera zincata, parte del quale risulta chiuso con una porta in ferro e non accessibile (foto allegate n. 41). La costruzione risulta di dimensione di ml 29.15 x ml 5.95 ed altezza ivariabile da mt 3.00 a mt 3.30. All'interno del lotto risulta situato un serbatoio del gas in stato di abbandono come del resto tutto il lotto e ciò che si trova al suo interno. E' presente un impianto elettrico realizzato con cavi esterni fuori norma e tubazione idrica. Il terreno risulta recintato con pali in ferro e rete metallica su tutti i lati.          La sottoscritta dopo aver svolto le ricerche per l'individuazione del bene, ha indetto il sopralluogo in data 24.11.2020 al quale non era presente il custode che ha comunque autorizzato l'accesso ai luoghi da periziare (All. n.2) A conclusione del sopralluogo la sottoscritta si è recata presso il Comune di Priverno per le necessarie verifiche urbanistiche- edilizie.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno risulta in possesso della Sig.a **** Omissis **** .		

**LOTTO 5****Bene N° 7 e 8 – Terreni agricoli**

<b>Bene N° 7 e 8 – Terreni agricoli</b>			
---	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) – Terreno eagricolo ubicato a Priverno (LT) -località Sant'Angelo Roccagorga (LT)- Terreno eagricolo ubicato a Priverno (LT) -località Sant'Angelo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni al CT Comune di Priverno Identificati al CT del Comune di Priverno, Latina: Fg 2, Plla 27,28,29: mq 5.643,00. Identificati al CT del Comune di Roccagorga (LT): Fg 25, Plla 26,27: mq 2.962,00.	<b>Superficie</b>	8.605,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo risulta non coltivato		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto è formato dai seguenti beni:</p> <p>Bene N° 7 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - località Sant'Angelo</p> <p>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo</p> <p>Bene N° 7 Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Roccagorga (LT), in località Sant'Angelo, al confine con il Comune di Priverno in zona collinare. Il lotto in questione risulta di mq totali 2.962 catastali formato da due particelle contigue che confinano in parte con il lotto 8 sito nel Comune di Priverno. Il terreno è posto ad un'altitudine di circa mt 300 s.l.m</p> <p>Bene N° 8 Appezamenti di terreno in zona agricola del Comune di Priverno (LT), sito in località Sant'Angelo, al confine con il Comune di Roccagorga. Il lotto in questione risulta di mq totali 5.643 catastali formato da tre particelle contigue che confinano in parte con bene n. 7 descritto in precedenza. Il terreno è posto in zona collinare ad un'altitudine di circa mt 300 s.l.m..</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno risulta in possesso della Sig. **** Omissis ****		

#### LOTTO 6

<b>Bene N° 9 – Terreno agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) – Terreno eagricolo ubicato a Priverno (LT) -località Sant'Angelo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreni agricoli ubicati nel Comune di Priverno (LT), in località Sant'Angelo, Identificati al CT del Comune di Priverno, Latina: Fg 2, Plla 31: mq 2.010,00	<b>Superficie</b>	2.010,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno agricolo risulta non coltivato		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il lotto è formato dai seguenti beni: Bene N° 9- Terreno ubicato a Priverno (LT) - località Sant'Angelo</p> <p>Bene N° 9 Appezamento di terreno in zona agricola del Comune di Priverno (LT), in località Sant'Angelo. Il lotto in questione risulta di mq totali 2.010 catastali formato da un'unica particella. Il terreno ha un'altitudine di circa mt 300 s.l.m. Per lo più boschivo con una produttività bassa.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno risulta in possesso della Sig. **** Omissis ****		

