

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tipaldi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 181/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 09/04/2024, il sottoscritto Arch. Tipaldi Laura, con studio in Via Ferdinando Lavagna, 87 - 04023 - Formia (LT), email arch.ltipaldi@gmail.com, PEC laura.tipaldi@archiwoirldpec.it, Tel. 338 9587927, Fax 0771 770512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Circonvallazione Antica Norba n. 2

DESCRIZIONE

Unità abitativa censita in catasto urbano al Foglio 18 di Norma, p.la 227 subalterno 3, piano 1, Cat.A/2, Classe 3, consistenza 9,5 vani, Rendita €. 662,36. Il bene è costituito da un appartamento collocato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare, di tre livelli fuori terra e con annessi un viale di accesso ed aree verdi comuni.

Detto fabbricato presenta la tipologia costruttiva di un edificio isolato che impiega coperture in parte a terrazzo ed in parte a tetto; le finiture sono realizzate con materiali e coloriture ordinariamente impiegati nell'edilizia locale. La costruzione si presenta di media qualità edilizia e versa in un buon stato di conservazione e manutenzione. La palazzina è priva di ascensore ma dotata di rampe di scala esterne per l'accesso alle unità abitative.

L'abitazione ha accesso pedonale e carrabile dalla via Circonvallazione Antica Norba, attraversando una striscia di terreno in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato.

Essa è così articolata: un ingresso che immette direttamente nel corridoio di distribuzione ai vari ambienti, una cucina, un salone/pranzo, quattro camere da letto, due bagni principali ed un wc, nonché un balcone; a detto piano si accede attraverso un percorso pedonale e carrabile comune ed una rampa di scala esterna di accesso esclusivo all'unità in trattazione.

L'appartamento gode di un buon grado di luminosità, data la felice esposizione, ma di scarsa panoramicità.

Consistenza:

Abitazione: Sup. Lorda mq 170,00 H interna mt 2,73 Balcone mq 8,00

L'area esterna comune si presenta con terreno battuto, in parte inverdito, e vi si accede dalla principale via Circonvallazione Antica Norba tramite un cancello carrabile.

All'interno della detta area comune insistono manufatti precari, tipo tettoie, di cui non è dimostrata la legittimità.

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

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Circonvallazione Antica Norba n. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'Immobile confina: Su tutti i fronti con vuoto su p.lla 227; detta particella a Nord confina con il lotto censito in catasto al Fg. 18 p.la 328, a Sud con la via Circonvallazione Antica Norba, a Est con il lotto censito in catasto al Fg. 18 p.la 431 di Norma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	2,73 m	
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

La quota posta in vendita è pari all'intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1987 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 227, Sub. 3 Categoria A2

La visura storica non riporta il passaggio di proprietà avvenuto per donazione dai sigg.ri #Riva Franco e Pistilli Teresa# alle attuali proprietarie, come da Atto a rogito del notaio Francesco Cerini in Roma, Rep. 139738 Racc. 29831, del 21.11.2008, in allegato alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	18	227	3		A2			169 mq	662,36 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni.

PATTI



L'immobile è libero ed in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è in stato di abbandono. Tuttavia si presenta completa ed ultimata in ogni sua parte con un medio grado di finitura. Essa richiede alcuni interventi di manutenzione ordinaria, con specifico riguardo agli infissi interni ed esterni e alla verifica degli impianti, dato il perdurare dello stato di inutilizzo del bene.

Da quanto riferito dall'esecutato, gli impianti sono stati rifatti all'epoca dell'utilizzo dell'appartamento come struttura tipo casa famiglia per minori.

Si allega Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Norma con prot. 8719 del 14.12.2010, a cui sono allegate le certificazioni impiantistiche.

E' presente il riscaldamento in tutte le camere.

Gli infissi esterni sono in legno con chisura a persiana romana mentre le porte interne sono in legno tamburato. Anche il portone d'ingresso è in legno di media fattura.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il viale di accesso ed il giardino circostante il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Il lotto è gravato da vincolo paesaggistico per DM 07.01.1957 e DM 22.05.1985 e vincolo archeologico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di una palazzina residenziale realizzata alla fine degli anni settanta del secolo scorso. Da quanto desumibile dalla relazione tecnica ed al certificato di idoneità statica, allegate alla pratica di condono, la costruzione presenta strutture portanti in cls armato e solai laterocementizi di ordinaria fattura. Le pareti perimetrali sono realizzate con doppia foderia di laterizi forati ed intercapedine. La copertura è in parte a terrazzo ed in parte a tetto. L'appartamento ha un'esposizione prevalente a Nord/Sud; è dotato di infissi in legno, con impianto di riscaldamento, impianti elettrici ed idrici nella norma. Le finiture interne sono di tipo ordinario: si segnalano le pavimentazioni in ordinaria ceramica smaltata e porte in legno tamburato. L'unità immobiliare dispone di area esterna con accesso carrabile, dove trovano spazio i posti auto.

Al momento non risulta disponibile l'APE, pur avendolo la sottoscritta formalmente richiesto alla proprietaria con prima comunicazione inviata a mezzo raccomandata AR in data 02.08.2024, in allegato alla presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'appartamento è libero da persone ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sussiste passaggio di proprietà avvenuto per donazione dai sigg.ri #Riva Franco e Pistilli Teresa# alle attuali proprietarie, come da Atto a rogito del notaio Francesco Cerini in Roma, Rep. 139738 Racc. 29831, del 21.11.2008, in allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 05/08/2013
Reg. gen. 18563 - Reg. part. 1957
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/12/2020
Reg. gen. 19572 - Reg. part. 2059
Importo: € 23.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a LATINA il 18/07/2023
Reg. gen. 19572 - Reg. part. 2059
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 19/07/2023
Reg. gen. 19708 - Reg. part. 2072
Importo: € 9.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 31/08/2023

Reg. gen. 23459 - Reg. part. 17554

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel corrispondere, per ogni annotamento, importi da calcolarsi come segue:

1 - Imposta ipotecaria dovuta nella misura pari al 0,50% della base imponibile.

A norma del combinato degli art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 347/1990 e dell'art. 44 del DPR n. 131/1986, nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

2 - Tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

3 - Imposta di Bollo €. 59,00.

Per la cancellazione o la restrizione di ipoteche volontarie che in sede di iscrizione hanno goduto delle agevolazioni previste dall'art. 15 del D.P.R. n. 601 del 1973 sono dovuti solo euro 35 a titolo di tassa ipotecaria.

E' fatta salva ogni verifica in capo al Giudice circa la accoglibilità delle Osservazioni poste dall'**** Omissis **** trasmesse con PEC alla sottoscritta il 13.01.2025 e qui in allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento, censito il catasto al Fg. 18 di Norma p.la 227/3, ricade in zona "B2 - Completamento" di Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 6072 del 25/07/1995.

La richiamata norma di PRG prevede un If = 1,50 mc/mq.

Sussiste il vincolo Paesaggistico disciplinato dal PTPR Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con DCRL n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 - Paesaggio degli insediamenti urbani; sussiste altresì il vincolo archeologico.

Il territorio di S. Felice Circeo rientra nella zona sismica 3A di cui all'allegato 1 della DGRL n. 387/2009.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui l'appartamento è parte, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

L'appartamento oggetto della presente procedura è stato legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 518 del 03.12.2010, rilasciata ai sensi dell'art. 31 della L. 47/1985.

Risulta rilasciato il Certificato di agibilità prot.8719 del 14.12.2010, in allegato alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'attuale stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nel grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 518/2010.

Alcuna menzione vi è dei manufatti tipo tettoia insistenti sulle parti comuni che, pertanto devono intendersi non legittimati e, quindi, privi di valore.

Non è certa la sanabilità di detti manufatti per la natura precaria e per la presenza del vincolo archeologico e paesaggistico che ne impongono una valutazione specifica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato 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 ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca 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.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Circonvallazione Antica Norba n. 2
Unità abitativa censita in catasto urbano al Foglio 18 di Norma, p.lla 227 subalterno 3, piano 1, Cat.A/2, Classe 3, consistenza 9,5 vani, Rendita €. 662,36. Il bene è costituito da un appartamento collocato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare, di tre livelli fuori terra e con annessi un viale di accesso ed aree verdi comuni. Detto fabbricato presenta la tipologia costruttiva di un edificio isolato che impiega coperture in parte a terrazzo ed in parte a tetto; le finiture sono realizzate con materiali e coloriture ordinariamente impiegati nell'edilizia locale. La costruzione si presenta di media qualità edilizia e versa in un buon stato di conservazione e manutenzione. La palazzina è priva di ascensore ma dotata di rampe di scala esterne per l'accesso alle unità abitative. L'abitazione ha accesso pedonale e carrabile dalla via Circonvallazione Antica Norba, attraversando una striscia di terreno in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. Essa è così articolata: un ingresso che immette direttamente nel corridoio di distribuzione ai vari ambienti, una cucina, un salone/pranzo, quattro camere da letto, due bagni principali ed un wc, nonché un balcone; a detto piano si accede attraverso un percorso pedonale e carrabile comune ed una rampa di scala esterna di accesso esclusivo all'unità in trattazione. L'appartamento gode di un buon grado di luminosità, data la felice esposizione, ma di scarsa panoramicità. Consistenza: Abitazione: Sup. Lorda mq 170,00 H interna mt 2,73 Balcone mq 8,00 L'area esterna comune si presenta con terreno battuto, in parte inverdito, e vi si accede dalla principale via Circonvallazione Antica Norba tramite un cancello carrabile. All'interno della detta area comune insistono manufatti precari, tipo tettoie, di cui non è dimostrata la legittimità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 227, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 161.500,00

Si traccia qui la valutazione in merito al più probabile valore di mercato del bene in oggetto e, precisamente, applicando il metodo della comparazione diretta a partire dalla definizione di un mercato elementare ed omogeneo che riguarda immobili sostanzialmente analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'unità immobiliare in esame. Analizzati quindi i requisiti fondamentali relativi all'ubicazione dell'immobile rispetto al centro cittadino ed alla presenza di servizi pubblici e privati, nonché le condizioni dell'ambiente esterno in termini di salubrità e vivibilità, e osservate altresì le caratteristiche peculiari dell'immobile, l'aspetto tecnico ed architettonico, il grado di conservazione della struttura e degli impianti, la qualità edilizia in genere ed il grado di funzionalità e fruibilità degli ambienti, si è proceduto ad interrogare gli operatori del mercato immobiliare locale al fine di ottenere un congruo numero di informazioni in merito al generale contesto edilizio ed ai dati afferenti alla domanda ed offerta di abitazioni analoghe a quelle di cui si tratta ed all'attuale offerta di abitazioni nuove, onde raffrontare il valore dell'immobile in esame al reale contesto del mercato. Si sono quindi confrontate le informazioni assunte con quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, per il primo semestre 2025, a Norma nella zona centrale di riferimento. Ne è scaturito che il prezzo unitario medio riferito al mq di superficie lorda applicabile ad un immobile che corrisponde alle caratteristiche dell'abitazione in oggetto è pari a €/mq 950,00.

Nella valutazione del prezzo unitario di vendita si è tenuto conto anche della ristrutturazione avvenuta intorno al 2010, nonché delle maggiori utilità derivanti dalla presenza di spazi comuni per il posteggio dell'auto e la vicinanza di ampio parcheggio pubblico.

Non vi sono costi attinenti eventuali sanatorie in quanto l'immobile è legittimo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Norma (LT) - Circonvallazione Antica Norba n. 2	170,00 mq	950,00 €/mq	€ 161.500,00	100,00%	€ 161.500,00
Valore di stima:					€ 161.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia costituisce supplemento della precedente redatto in virtù del Provvedimento del Giudice del 09.07.2025, rinnovato con provvedimento del 19.11.2025 e relativo al pignoramento per l'intero del bene. Per quanto detto si ripropone qui per intero quanto riportato nell'elaborato peritale consegnato in data 26.10.2024 a meno della stima, aggiornata ad oggi e della quota da porre in vendita, pari all'intero in luogo della metà.

Si omettono gli allegati da 1 a 8 in quanto immutati rispetto alla precedente stesura.

Si aggiunge l'Allegato n. 9 inerente le osservazioni poste dall'Avv.to **** Omissis **** dopo il deposito definitivo del primo elaborato peritale.

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

Formia, li 19/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tipaldi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni e verbali di accesso all'immobile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa, visura e planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo Forografico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto Francesco Cerini del 21.11.2008
- ✓ N° 5 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria e allegati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di Idoneità statica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Agibilità con dichiarazioni conformità impianti



- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco Formalità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Osservazioni Avv. Centra (Aggiornamento al 19/11/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Norma (LT) - Circonvallazione Antica Norba n. 2
 Unita' abitativa censita in catasto urbano al Foglio 18 di Norma, p.lla 227 subalterno 3, piano 1, Cat.A/2, Classe 3, consistenza 9,5 vani, Rendita €. 662,36. Il bene e' costituito da un appartamento collocato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare, di tre livelli fuori terra e con annessi un viale di accesso ed aree verdi comuni. Detto fabbricato presenta la tipologia costruttiva di un edificio isolato che impiega coperture in parte a terrazzo ed in parte a tetto; le finiture sono realizzate con materiali e coloriture ordinariamente impiegati nell'edilizia locale. La costruzione si presenta di media qualita' edilizia e versa in un buon stato di conservazione e manutenzione. La palazzina e' priva di ascensore ma dotata di rampe di scala esterne per l'accesso alle unita' abitative. L'abitazione ha accesso pedonale e carrabile dalla via Circonvallazione Antica Norba, attraversando una striscia di terreno in comune con le altre unita' abitative presenti nel fabbricato. Essa e' cosi' articolata: un ingresso che immette direttamente nel corridoio di distribuzione ai vari ambienti, una cucina, un salone/pranzo, quattro camere da letto, due bagni principali ed un wc, nonche' un balcone; a detto piano si accede attraverso un percorso pedonale e carrabile comune ed una rampa di scala esterna di accesso esclusivo all'unita' in trattazione. L'appartamento gode di un buon grado di luminosita', data la felice esposizione, ma di scarsa panoramicita'. Consistenza: Abitazione: Sup. Lorda mq 170,00 H interna mt 2,73 Balcone mq 8,00 L'area esterna comune si presenta con terreno battuto, in parte inverdito, e vi si accede dalla principale via Circonvallazione Antica Norba tramite un cancello carrabile. All'interno della detta area comune insistono manufatti precari, tipo tettoie, di cui non e' dimostrata la legittimita'.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 227, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento, censito al catasto al Fg. 18 di Norma p.lla 227/3, ricade in zona "B2 - Completamente" di Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 6072 del 25/07/1995. La richiamata norma di PRG prevede un If = 1,50 mc/mq. Sussiste il vincolo Paesaggistico disciplinato dal PTPR Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con DCRL n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 - Paesaggio degli insediamenti urbani; sussiste altresì il vincolo archeologico. Il territorio di S. Felice Circeo rientra nella zona sismica 3A di cui all'allegato 1 della DGRL n. 387/2009.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 181/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Norma (LT) - Circonvallazione Antica Norba n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 227, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	170,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è in stato di abbandono. Tuttavia si presenta completa ed ultimata in ogni sua parte con un medio grado di finitura. Essa richiede alcuni interventi di manutenzione ordinaria, con specifico riguardo agli infissi interni ed esterni e alla verifica degli impianti, dato il perdurare dello stato di inutilizzo del bene. Da quanto riferito dall'esecutato, gli impianti sono stati rifatti all'epoca dell'utilizzo dell'appartamento come struttura tipo casa famiglia per minori. Si allega Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Norma con prot. 8719 del 14.12.2010, a cui sono allegate le certificazioni impiantistiche. E' presente il riscaldamento in tutte le camere. Gli infissi esterni sono in legno con chisura a persiana romana mentre le porte interne sono in legno tamburato. Anche il portone d'ingresso è in legno di media fattura.		
Descrizione:	Unità abitativa censita in catasto urbano al Foglio 18 di Norma, p.la 227 subalterno 3, piano 1, Cat.A/2, Classe 3, consistenza 9,5 vani, Rendita €. 662,36. Il bene è costituito da un appartamento collocato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare, di tre livelli fuori terra e con annessi un viale di accesso ed aree verdi comuni. Detto fabbricato presenta la tipologia costruttiva di un edificio isolato che impiega coperture in parte a terrazzo ed in parte a tetto; le finiture sono realizzate con materiali e coloriture ordinariamente impiegati nell'edilizia locale. La costruzione si presenta di media qualità edilizia e versa in un buon stato di conservazione e manutenzione. La palazzina è priva di ascensore ma dotata di rampe di scala esterne per l'accesso alle unità abitative. L'abitazione ha accesso pedonale e carrabile dalla via Circonvallazione Antica Norba, attraversando una striscia di terreno in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. Essa è così articolata: un ingresso che immette direttamente nel corridoio di distribuzione ai vari ambienti, una cucina, un salone/pranzo, quattro camere da letto, due bagni principali ed un wc, nonché un balcone; a detto piano si accede attraverso un percorso pedonale e carrabile comune ed una rampa di scala esterna di accesso esclusivo all'unità in trattazione. L'appartamento gode di un buon grado di luminosità, data la felice esposizione, ma di scarsa panoramicità. Consistenza: Abitazione: Sup. Lorda mq 170,00 H interna mt 2,73 Balcone mq 8,00 L'area esterna comune si presenta con terreno battuto, in parte inverdito, e vi si accede dalla principale via Circonvallazione Antica Norba tramite un cancello carrabile. All'interno della detta area comune insistono manufatti precari, tipo tettoie, di cui non è dimostrata la legittimità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Latina il 05/08/2013
Reg. gen. 18563 - Reg. part. 1957
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

