

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grimaldi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2014 del R.G.E.

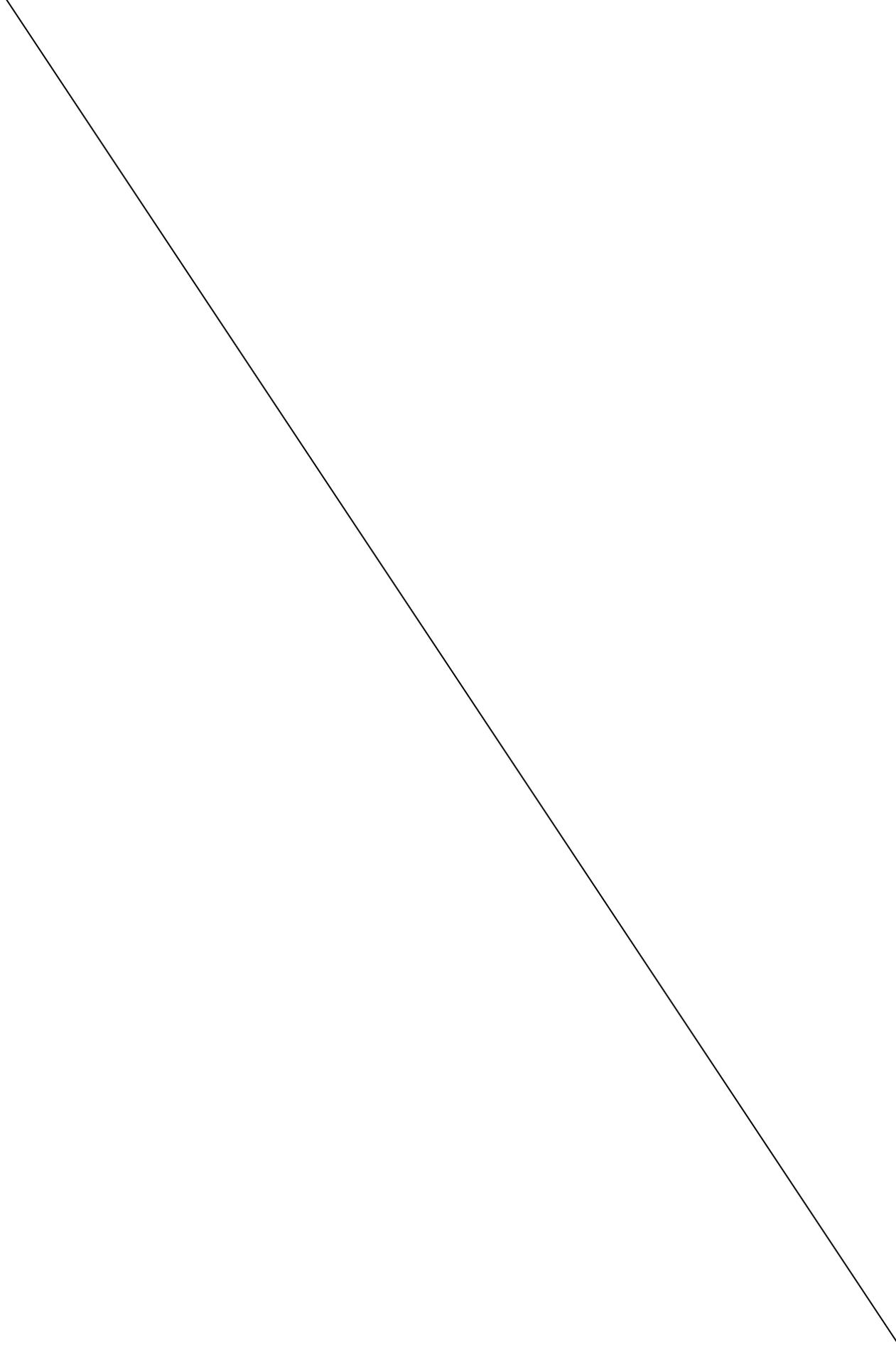
promossa da

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

contro

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





## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38.....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Patti .....	15
Stato conservativo.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18



Regolarità edilizia.....	19
Lotto 3 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	22
Patti .....	22
Stato conservativo.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2014 del R.G.E.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38.....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 03/02/2019, il sottoscritto Ing. Grimaldi Alessandro, con studio in Via Adda (Pal.Morselli) - 04100 - Latina (LT), email agist@libero.it, PEC alessandro.grimaldi@ingpec.ue, Tel. 339 1806506, Fax 0773 1952415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69**

---

Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 69 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 3 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani

Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71**

---

Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 71 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 4 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani

Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA PAOLINA , 38**

---

Appartamento in Priverno (LT) via Paolina civico 38 , composto da piano terra , primo, e secondo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 383 subalterno 3 , cat. A/3 , consistenza 4 vani .

L'unità è sita nel centro storico del Comune di Priverno.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con riferimento alla presente sezione si riporta che con il deposito del 22/11/2019 della Nota deposito certificato ipotecario speciale , a maggior chiarimento della relazione notarile sostitutiva ex art 567 c.p.c. già in atti la documentazione richiesta risulta essere completa.

### TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

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

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

Sull'immobile grava un diritto di usufrutto per la quota di 1/2 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

L'immobile in oggetto confina con Via Santi Vito e Stella, appartamento p.lla 938 sub 4, prop. Ferrarotto Rito o aventi causa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,20 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,10 m	Terra
Abitazione	20,05 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,85 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1996 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 27/09/1996 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 24/01/2003 al 02/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 24/01/2003 al 02/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 02/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 02/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 19/12/2003 al 07/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 29/12/2003 al 07/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 07/08/2010 al 10/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5



		Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 10/03/2017 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 83, Part. 938, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 72,20 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	83	938	3		A4	2	vani 2.5	58 mq	72,3 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si può affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

## PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero

## STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione sia internamente che esternamente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte presso Il comune di Priverno risulta che il terreno sul quale è stato edificato l'immobile non è gravato da usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in trattazione si eleva per due livelli fuori terra - piano terra e primo - non sono presenti piani interrati e/o seminterrati.

Dal punto di vista strutturale esso presenta strutture portanti in muratura, il primo orizzontamento costituito da travi portanti in legno e sovrastante tavolato ed il secondo, di copertura, del tipo a falde inclinate in legno con sovrastante manto di finitura in tegole, portato da capriate sempre in legno.

Al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via Santi Vito e Stella, è ubicata la zona giorno



dell'abitazione costituita da un unico ambiente soggiorno-pranzo ed angolo cottura. Sulla parete di fondo, in angolo, è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di lavabo e wc.

Dal soggiorno, attraverso una scala con gradini a sbalzo in legno e privo di ringhiera, si accede al piano superiore ove sono ubicati una camera da letto ed un servizio igienico dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato, a livello di finitura si notano pavimentazioni in ceramica con motivo finto legno, pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con l'esclusione del servizio igienico posto al piano primo ove si notano, nell'angolo doccia, pareti rivestite in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuramento a sportelloni; il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne di accesso ai servizi igienici sono del tipo laccato.

A livello impiantistico sono presenti e funzionanti tutti i principali impianti tecnologici ed , in particolare, quello di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti e caldaia esterna ubicata nel cortile esterno di pertinenza dell'unità al civico 71.

Pertanto per ogni operazione di manutenzione, sostituzione o gestione della stessa sarà necessario entrare in detto cortile venendosi a creare sullo stesso, ad avviso del sottoscritto, una servitù di fatto a favore dell'unità al civico 69.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/09/1996	1167	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	04/08/2010		12737
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	16/06/2010				
Dal 24/01/2003 al 02/05/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/01/2003	12	536
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Latina	04/08/2010		12736
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	09/05/2003		
Dal 02/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2003	1169	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II	04/08/2010		12734
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	16/06/2010		
Dal 29/12/2003 al 08/07/2010	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/12/2003	1170	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	04/08/2010		12735
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	16/06/2010		
Dal 08/07/2010 al 31/12/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Marciano di Formia	08/07/2010	5664	4093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Latina	04/08/2010	21054	12737
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Formia	29/07/2010	2933	



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 05/01/2015

Reg. gen. 88 - Reg. part. 72

Quota: 1/2

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in trattazione ricade nell'ambito del Centro Storico di Priverno in zona A SOTTOZONA A1

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

### ART. 9 (Zone residenziali)

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

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

Le zone residenziali si dividono in:

ZONE A: Zone di carattere storico

ZONE B: Zone di completamento

ZONE C: Zone di espansione

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

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

La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone :

### SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO

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

In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente



valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78..

Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78 ). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C.

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come desumibile dalla documentazione in atti del Comune di Priverno l'immobile di interesse ricade nel centro storico del Comune di Priverno , zona A sottozona A1,ed è stato edificato in data anteriore al 1932 .

Per l'immobile in oggetto in data 11/08/2010 prot. 14041 venne presentata Dichiarazione Inizio Lavori (DIA) con progetto titolato : " REALIZZAZIONE PICCOLE UNITA' RESIDENZIALI-MANUTENZIONE INTERNA-REALIZZAZIONE BAGNI-RIFACIMENTO IMPIANTI" ai fini della ristrutturazione dell'originario edificio ( costituito dalle particelle 938 sub 1 e 2 del foglio 83) al fine di realizzare due unità abitative autonome.

Con nota in data 10/09/2010 prot 15389 il Servizio 3.2 "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-EDILIZIA PRIVATA S.U.D.E." Comunicava alla Sig.ra Terlizzi Roberta che dal 01/08/2010 all'istituto della DIA era subentrato l'istituto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per cui si rendeva necessario ripresentare una nuova pratica edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01 e art. 19 L.241/90 come modificata dai commi 4/bis e 4/ter dell'art 49 Legge 30/07/2010n° 122; Veniva inoltre comunicato che la pratica edilizia rimaneva "sospesa" e che , ad ogni buon fine, comunque, era necessario di produrre ulteriore documentazione ad integrazione di quella già presentata.

Successivamente, per gli stessi immobili, in data 11/11/2016 prot. 19629,e quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento del 05-01-2015, veniva presentato un progetto di "INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Frazionamento e Accorpamento di unità immobiliari e modifiche interne).

Anche per questa nuova pratica edilizia il Dipartimento 3 -Servizio 3.1- in data 09/12/2016 prot 21428, comunicava alla proprietà che per il perfezionamento della stessa occorreva integrare la documentazione con:

*"a) chiarimenti in merito alle discordanze rilevate nelle piante dello stato attuale riportate nell'elaborato grafico allegato alla DIA prot.14041 del 11/08/2010 (sospesa con nota del 10/09/2010 prot.15389) e in quello allegato alla CILA prot. 19629 del 11/11/2016;*

*b) Elaborato grafico da cui si evincano le destinazioni d'uso di tutti i vani delle unità immobiliari interessate dall'intervento;*

*c) Planimetrie catastali delle unità interessate dall'intervento da cui si possano desumere le destinazioni d'uso e le consistenze.*

*Nelle more dell'integrazione dei suddetti atti, che deve avvenire entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente, l'efficacia della CILA resta sospesa.*



*La presente vale quale preavviso di diniego dell'istanza ai sensi ex art. 10bis 241/90 ss.mm.ii."*

Si riporta, infine, che il sottoscritto CTU, esaminati i fascicoli in atti del Comune di Priverno, non ha rinvenuto le richieste integrazioni alle pratiche edilizie di cui sopra.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Priverno tuttavia è possibile richiedere la regolarizzazione dell'unità in trattazione attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria e per conformità a titolo oneroso.

Le somme necessarie allo scopo andranno calcolate direttamente dal Comune in relazione agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, esse tuttavia possono essere verosimilmente quantificate complessivamente in circa 4000.00 € di cui :

1500.00 € di sanzione , 1000.00 € per oneri di urbanizzazione e costruzione e 1500.00 € per spese tecniche.

Dette somme, trattandosi di due unità immobiliari , possono essere ripartite in 2000.00 € per ciascuna unità.

In ultimo si può affermare che lo stato attuale dei luoghi è conforme con lo stato di progetto della CILA presentata in data 11/11/2016 prot.19629 e con le attuali planimetrie catastali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Con riferimento alla presente sezione si riporta che con il deposito del 22/11/2019 della Nota deposito certificato ipotecario speciale , a maggior chiarimento della relazione notarile sostitutiva ex art 567 c.p.c. già in atti la documentazione richiesta risulta essere completa.

### TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

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

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

Sull'immobile grava un diritto di usufrutto per la quota di 1/2 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## CONFINI

L'immobile in oggetto confina con Via Santi Vito e Stella, appartamento p.lla 938 sub 3, prop. Via Mazzini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,39 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	3,10 m	Terra
Abitazione	22,14 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	3,85 m	Primo
Cortile	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,40 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1996 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 27/09/1996 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 24/01/2003 al 02/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 24/01/2003 al 02/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 02/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81



		Piano T-1
Dal 02/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 19/12/2003 al 07/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 29/12/2003 al 07/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 17 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 28,10 Piano T
Dal 07/08/2010 al 10/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 86,58 mq Rendita € 103,81 Piano T-1
Dal 10/03/2017 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 938, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 86,76 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	938	4		A4	2	vani 3	56 mq	86,76 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si può affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

## PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria



## STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato attuale l'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle informazioni assunte presso Il comune di Priverno risulta che il terreno sul quale è stato edificato l'immobile non è gravato da usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in trattazione si eleva per due livelli fuori terra - piano terra e primo - non sono presenti piani interrati e/o seminterrati.

Dal punto di vista strutturale esso presenta strutture portanti in muratura, il primo orizzontamento costituito da travi portanti in legno e sovrastante tavolato ed il secondo, di copertura, del tipo a falde inclinate in legno con sovrastante manto di finitura in tegole, portato da capriate sempre in legno.

Al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via Santi Vito e Stella, è ubicata la zona giorno dell'abitazione costituita da un unico ambiente soggiorno-pranzo ed angolo cottura. Sulla parete fronte strada, in angolo, accanto al portoncino di ingresso, è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di lavabo e wc.

Dal soggiorno, attraverso una scala con gradini a sbalzo in legno e priva di ringhiera, si accede al piano superiore ove sono ubicati una camera da letto ed un servizio igienico dotato di wc, bidet, lavabo e doccia ed un piccolo ripostiglio.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato, a livello di finitura si notano pavimentazioni in ceramica con motivo finto legno, pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con l'esclusione del servizio igienico posto al piano primo ove si notano, nell'angolo doccia, pareti rivestite in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuramento a sportelloni; il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne di accesso ai servizi igienici sono del tipo laccato.

A livello impiantistico sono presenti e funzionanti tutti i principali impianti tecnologici ed , in particolare, quello di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti e caldaia esterna.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuaria



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 24/01/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/09/1996	1167	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	04/08/2010		12737
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	16/06/2010				
Dal 24/01/2003 al 02/05/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/01/2003	12	536
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Latina	04/08/2010		12736
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	09/05/2003				
Dal 02/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2003	1169	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II	04/08/2010		12734
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Latina	16/06/2010				
Dal 29/12/2003 al 08/07/2010	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/12/2003	1170	9990



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	04/08/2010		12735
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Latina	16/06/2010		
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 08/07/2010 al 31/12/2019	**** Omissis ****	Notaio Schettino Marciano di Formia	08/07/2010	5664	4093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Latina	04/08/2010	21054	12737
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Formia	29/07/2010	2933	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/01/2015  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 72  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in trattazione ricade nell'ambito del Centro Storico di Priverno in zona A SOTTOZONA A1

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

ART. 9 (Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi



professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali.

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

Le zone residenziali si dividono in:

ZONE A: Zone di carattere storico

ZONE B: Zone di completamento

ZONE C: Zone di espansione

ART. 10 (Zona A di carattere storico)

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

La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone :

SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO

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

In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78..

Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78 ). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C.

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come desumibile dalla documentazione in atti del Comune di Priverno l'immobile di interesse ricade nel centro storico del Comune di Priverno ed è stato edificato in data anteriore al 1932 .

Per l'immobile in oggetto in data 11/08/2010 prot. 14041 venne presentata Dichiarazione Inizio Lavori (DIA) con progetto titolato : " REALIZZAZIONE PICCOLE UNITA' RESIDENZIALI-MANUTENZIONE INTERNA-REALIZZAZIONE BAGNI-RIFACIMENTO IMPIANTI" ai fini della ristrutturazione dell'originario impianto ( costituito dalle particelle 938 sub 1 e 2 del foglio 83) al fine di realizzare due unità abitative autonome.

Con nota in data 10/09/2010 prot 15389 il Servizio 3.2 "PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-EDILIZIA PRIVATA S.U.D.E." Comunicava alla Sig.ra Terlizzi Roberta che dal 01/08/2010 all'istituto della DIA



era subentrato l'istituto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per cui si rendeva necessario ripresentare una nuova pratica edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01 e art. 19 L.241/90 come modificata dai commi 4/bis e 4/ter dell'art 49 Legge 30/07/2010n° 122; Veniva inoltre comunicato che la pratica edilizia rimaneva "sospesa" e che , ad ogni buon fine, comunque, era necessario di produrre ulteriore documentazione ad integrazione di quella già presentata.

Successivamente, per gli stessi immobili, in data 11/11/2016 prot. 19629, veniva presentato un progetto di "INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Frazionamento e Accorpamento di unità immobiliari e modifiche interne).

Anche per questa nuova pratica edilizia il Dipartimento 3 -Servizio 3.1- in data 09/12/2016 prot 21428, comunicava alla proprietà che per il perfezionamento della stessa occorreva integrare la documentazione con:

"a) chiarimenti in merito alle discordanze rilevate nelle piante dello stato attuale riportate nell'elaborato grafico allegato alla DIA prot.14041 del 11/08/2010 (sospesa con nota del 10/09/2010 prot.15389) e in quello allegato alla CILA prot. 19629 del 11/11/2016;

b) Elaborato grafico da cui si evincano le destinazioni d'uso di tutti i vani delle unità immobiliari interessate dall'intervento;

c) Planimetrie catastali delle unità interessate dall'intervento da cui si possano desumere le destinazioni d'uso e le consistenze.

Nelle more dell'integrazione dei suddetti atti, che deve avvenire entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della presente, l'efficacia della CILA resta sospesa.

La presente vale quale preavviso di diniego dell'istanza ai sensi ex art. 10bis 241/90 ss.mm.ii."

Si riporta infine che il sottoscritto CTU, esaminati i fascicoli in atti del Comune di Priverno, non ha rinvenuto le integrazioni alle pratiche edilizie di cui sopra.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Priverno tuttavia è possibile richiedere la regolarizzazione dell'unità in trattazione attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria e per conformità a titolo oneroso.

Le somme necessarie allo scopo andranno calcolate direttamente dal Comune in relazione agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, esse tuttavia possono essere verosimilmente quantificate complessivamente in circa 4000.00 € di cui :

1500.00 € di sanzione , 1000.00 € per oneri di urbanizzazione e costruzione e 1500.00 € per spese tecniche.

Dette somme, trattandosi di due unità immobiliari , possono essere ripartite in 2000.00 € per ciascuna unità.

In ultimo si può affermare che lo stato attuale dei luoghi è conforme con lo stato di progetto della CILA presentata in data 11/11/2016 prot.19629 e con le attuali planimetrie catastali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con riferimento alla presente sezione si riporta che con il deposito del 22/11/2019 della Nota deposito certificato ipotecario speciale , a maggior chiarimento della relazione notarile sostitutiva ex art 567 c.p.c. già in atti la documentazione richiesta risulta essere completa.

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

L'unità in trattazione confina con : distacco su via Paolina, proprietà De Bonis Giulio o suoi aventi causa, proprietà Mariani Pietro o suoi aventi causa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	0,00 m	T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1992 al 25/08/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 383, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 88,31 Piano T-1-2
Dal 25/08/2003 al 26/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 383, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 88,31 Piano T-1-2
Dal 26/09/2008 al 29/04/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 383, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 88,31 Piano T-1-2
Dal 24/09/2010 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 383, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 88,31 Piano T-1-2
Dal 11/07/2011 al 05/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 83, Part. 383, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 74,37 Piano T-1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	383	3		A3	1	4 vani	92 mq	74,37 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che esiste corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

## PATTI

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in trattazione si presentava in buone condizioni di conservazione sia interna che esterna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle informazioni assunte presso Il comune di Priverno risulta che il terreno sul quale è stato edificato l'immobile non è gravato da usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in trattazione si eleva per tre livelli fuori terra ; non sono presenti piani interrati e/o seminterrati.

Dal punto di vista strutturale esso presenta strutture portanti in muratura ed orizzontamenti costituiti da travi portanti in legno e sovrastante tavolato per il primo e secondo impalcato, mentre il terzo , di copertura, è del tipo a falde inclinate in legno con sovrastante manto di finitura in tegole, portato da capriate sempre in legno.

Al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via Paolina, sono ubicati un piccolo ingresso dal quale si accede: a sinistra alla scala che porta al primo piano, mentre a destra, attraverso uno stretto corridoio si raggiungono i servizi igienici dotati di wc, bidet, lavabo e doccia.

Al piano primo, attraverso una lunga scala, con gradini rifiniti in legno, ed uno stretto corridoio si raggiunge un unico vano diviso in due zone funzionali, la prima destinata a cucina, la seconda a soggiorno - pranzo.

Al secondo piano, al quale si accede attraverso una scala con struttura in acciaio e gradini in legno, sono ubicati : una camera da letto, un servizio igienico, completo di lavabo, bidet, wc e doccia, ed un piccolo ripostiglio.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato, a livello di finitura si notano:

- al piano terra : pavimentazioni in resina , pareti della zona di distribuzione rivestite in finta pietra, prete dei servizi igienici intonacate e tinteggiate a smalto;

al piano primo : pavimentazioni in parquet a listoni tipo "Giordano" , pareti intonacate e tinteggiate;

-al piano secondo : pavimentazioni in parquet analoghe a quelle del piano primo, pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuramento a sportelloni interni; le porte interne di accesso ai servizi igienici sono del tipo laccato.

A livello impiantistico sono presenti e funzionanti tutti i principali impianti tecnologici ed , in particolare, quello di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti e caldaia interna.

Lo stato di manutenzione è buono, tuttavia al secondo piano si notano alcune lesioni lungo le pareti del ripostiglio e del servizio igienico.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1992 al 25/08/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/01/1992	632	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Latina	08/10/2008		19890
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/08/2003 al 26/09/2008	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/06/2008	632	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Latina	08/10/2008		16891
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/08/2003 al 26/09/2008	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/01/1992	632	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	08/08/2008		16890
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/08/2008 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



29/04/2010		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alvaro Falessi di Priverno (LT)	26/08/2008	67368	22779
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	08/10/2008		16892
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/04/2010 al 05/12/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Marciano di Formia	29/04/2010	5334	3843
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Latina	19/05/2010		7894
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Latina il 05/01/2015  
 Reg. gen. 88 - Reg. part. 72  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in trattazione ricade nell'ambito del Centro Storico di Priverno in zona A SOTTOZONA A1

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

### ART. 9 (Zone residenziali)

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

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

Le zone residenziali si dividono in:

ZONE A: Zone di carattere storico

ZONE B: Zone di completamento

ZONE C: Zone di espansione

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

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

La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone :

### SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO

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

In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78..

Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78 ).

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile di che trattasi è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e ricade nel centro storico di Priverno (LT) Sottozona A1.



Lo stato attuale dell'appartamento deriva da lavori di manutenzione interna, realizzazione bagni e rifacimento bagni, giusta comunicazione inoltrata al Comune di Priverno - Ufficio Tecnico - in data 01/06/2010 prot. 10118.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che lo stato attuale dei luoghi coincide sostanzialmente con lo quanto rappresentato nella Comunicazione di Lavori di Ordinaria Manutenzione a meno della realizzazione di un piccolo servizio igienico posto al piano primo previsto nelle opere, ma non realizzato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I beni oggetto di procedimento esecutivo sono costituiti da tre appartamenti ubicati : in Comune di Priverno (LT) , il primo in via Santi Vito e Stella civico 69 , il secondo nella stessa via al civico 71 ed il terzo in via Paolina civico 38.

Detti cespiti sono attualmente allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Priverno rispettivamente al:

- 1) Foglio 83, p.lla 938 sub 3 ;
- 2) Foglio 83, p.lla 938 sub 4 ;
- 3) Foglio 83, p.lla 383 sub 3.

Essendo essi del tutto autonomi e singolarmente accatastati si ritiene possibile e conveniente la formazioni di tre lotti così costituiti

**Lotto 1** – Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 69 , catastalmente al Foglio 83, p.lla 938 sub 3;

**Lotto 2** – Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 71 , catastalmente al Foglio 83, p.lla 938 sub 4;

**Lotto 3** – Appartamento in Priverno (LT) Paolina civico 38 , catastalmente al Foglio 83, p.lla 383 sub 3.

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69  
Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 69 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 3 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 938, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 31.900,00



Il metodo di stima piu' appropriato e generalmente utilizzato nel caso in esame è: - metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U."

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare indagini in rete presso agenti immobiliari operanti nella zona (Agenzia Immobiliare Rossi , Trova Casa.net), ed, infine, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell'Agenzia del Territorio .

Da tale ricerca emerge che attualmente il mercato immobiliare, pur mostrando lievi cenni di ripresa, risente ancora della stagnazione delle compravendite; infatti ad una ampia offerta di alloggi in vendita non corrisponde una altrettanto vivace richiesta con conseguente abbattimento dei prezzi di mercato.

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in trattazione, della loro consistenza strutturale, della loro posizione nel centro storico della città, dei lavori di ristrutturazione recentemente effettuati, nonchè dell'ottimo stato di conservazione, si ritiene che il prezzi unitari di riferimento a mq di superficie lorda, possano essere così assunti in 1100 €/mq lordo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69	58,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 63.800,00	50,00%	€ 31.900,00
Valore di stima:					€ 31.900,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71  
 Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 71 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 4 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 938, Sub. 4, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 32.670,00

Il metodo di stima piu' appropriato e generalmente utilizzato nel caso in esame è: - metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di



libera contrattazione.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U."

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare indagini in rete presso agenti immobiliari operanti nella zona (Agenzia Immobiliare Rossi , Trova Casa.net), ed, infine, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell'Agenzia del Territorio.

Da tale ricerca emerge che attualmente il mercato immobiliare, pur mostrando lievi cenni di ripresa, risente ancora della stagnazione delle compravendite; infatti ad una ampia offerta di alloggi in vendita non corrisponde una altrettanto vivace richiesta con conseguente abbattimento dei prezzi di mercato.

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in trattazione, della loro consistenza strutturale, della loro posizione nel centro storico della città, dei lavori di ristrutturazione recentemente effettuati, nonché dell'ottimo stato di conservazione, si ritiene che il prezzi unitari di riferimento a mq di superficie lorda, possano essere così assunti in 1100 €/mq lordo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71	59,40 mq	1.100,00 €/mq	€ 65.340,00	50,00%	€ 32.670,00
Valore di stima:					€ 32.670,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38  
Appartamento in Priverno (LT) via Paolina civico 38 , composto da piano terra , primo, e secondo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 383 subalterno 3 , cat. A/3 , consistenza 4 vani . L'unità e sita nel centro storico del Comune di Priverno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 383, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 92.000,00

Il metodo di stima piu' appropriato e generalmente utilizzato nel caso in esame è: - metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La



formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U.”

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato (a mq.) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare indagini in rete presso agenti immobiliari operanti nella zona (Agenzia Immobiliare Rossi , Trova Casa.net), ed, infine, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell’Agenzia del Territorio.

Da tale ricerca emerge che attualmente il mercato immobiliare, pur mostrando lievi cenni di ripresa, risente ancora della stagnazione delle compravendite; infatti ad una ampia offerta di alloggi in vendita non corrisponde una altrettanto vivace richiesta con conseguente abbattimento dei prezzi di mercato.

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in trattazione, della loro consistenza strutturale, della loro posizione nel centro storico della città, dei lavori di ristrutturazione recentemente effettuati, nonché dell’ottimo stato di conservazione, si ritiene che il prezzi unitari di riferimento a mq di superficie lorda, possano essere così assunti in 1000 €/mq lordo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38	92,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 92.000,00	100,00%	€ 92.000,00
				Valore di stima:	€ 92.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si osserva che nell’atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 05-01-2015 al n° 72 di formalità i cespiti ubicati in via Santi Vito e Stella sono catastalmente così indicati :

- 1)-Appartamento sviluppatosi sui piani terra e primo composto da tre vani catastali .....,  
Catastalmente al foglio 83, p.lla 938 sub.1 , zona censuaria U , categoria A/5, classe 3, vani 3,  
via Santi Vito e Stella n° 69, piano T-1, Rendita Catastale Euro 103.81;
- 2)-Locale deposito posto al piano terra della superficie di mq 17.00 .....,  
Catastalmente al foglio 83, p.lla 938 sub.2 , zona censuaria U , categoria C/2, classe 3, mq 17.00,  
via Santi Vito e Stella n° 71, piano T, Rendita Catastale Euro 28.10.

Attualmente, a seguito delle variazioni apportate agli immobili per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusion, le particelle precedentemente indicate sono state soppresse ed hanno generato i seguenti immobili:

- 1)-Appartamento su due livelli, piano terra e primo, in via Santi Vito e Stella , 69  
Catastalmente al fogl.83, p.lla 938 sub 3, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 58 mq ,  
Rendita 72,30 €;



2)-Appartamento su due livelli, piano terra e primo, e cortile esterno, in via Santi Vito e Stella , 71  
Catastralmente al fogl.83, p.lla 938 sub 4, Cat. A/4, Classe 2, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 59 mq ,  
Rendita 86,76 €;

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

Latina, li 13/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Grimaldi Alessandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati – LOTTI 1 e 2 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati – LOTTI 3 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati – LOTTI 1 e 2-Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati – LOTTO 3 -Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati – LOTTO 1-Documentazione Fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati – LOTTO 2-Documentazione Fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati – LOTTO 3-Documentazione Fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati – LOTTO 1-Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati – LOTTO 2-Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 12 Altri allegati – LOTTO 3-Attestato Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69  
Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 69 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 3 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 938, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile in trattazione ricade nell'ambito del Centro Storico di Priverno in zona A SOTTOZONA A1 Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono: ART. 9 (Zone residenziali) Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato salvo quello di servizio, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale. Le zone residenziali si dividono in: ZONE A: Zone di carattere storico ZONE B: Zone di completamento ZONE C: Zone di espansione ART. 10 (Zona A di carattere storico) Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone : SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme. In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78.. Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo ( punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78 ). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C. Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89).

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71  
Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 71 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 4 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un



agevole parcheggio per autovetture.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 938, Sub. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in trattazione ricade nell'ambito del Centro Storico di Priverno in zona A SOTTOZONA A1 Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono: ART. 9 (Zone residenziali) Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato salvo quello di servizio, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale. Le zone residenziali si dividono in: ZONE A: Zone di carattere storico ZONE B: Zone di completamento ZONE C: Zone di espansione ART. 10 (Zona A di carattere storico) Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone : SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme. In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78.. Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo ( punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78 ). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C. Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89).

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38  
Appartamento in Priverno (LT) via Paolina civico 38 , composto da piano terra , primo, e secondo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 383 subalterno 3 , cat. A/3 , consistenza 4 vani . L'unità e sita nel centro storico del Comune di Priverno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 383, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in trattazione ricade nell'ambito del Centro Storico di Priverno in zona A SOTTOZONA A1 Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono: ART. 9 (Zone residenziali) Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, in esse sono consentite altresì attività ad essa assimilabili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato salvo quello di servizio, macelli, stalle ed



ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale. Le zone residenziali si dividono in: ZONE A: Zone di carattere storico ZONE B: Zone di completamento ZONE C: Zone di espansione ART. 10 (Zona A di carattere storico) Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, ecc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone : SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme. In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78.. Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo ( punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78 ). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C. Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2014 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 938, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale l'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 69 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 3 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 938, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	59,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale l'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in Priverno (LT) via Santi Vito e Stella civico 71 , composto da piano terra e primo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.lla 938 subalterno 4 , cat. A/4 , consistenza 2.5 vani Detto appartamento ricade nel centro storico di Priverno ed è ubicato pressochè al termine della strada, piuttosto stretta, che non permette un agevole parcheggio per autovetture.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3**

---

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Priverno (LT) - VIA PAOLINA , 38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 383, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	92,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in trattazione si presentava in buone condizioni di conservazione sia interna che esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in Priverno (LT) via Paolina civico 38 , composto da piano terra , primo, e secondo, attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Priverno (LT) al foglio 83 , p.la 383 subalterno 3 , cat. A/3 , consistenza 4 vani . L'unità è sita nel centro storico del Comune di Priverno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 69**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/01/2015  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 72  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA SANTI VITO E STELLA , 71**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/01/2015  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 72  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PRIVERNO (LT) - VIA PAOLINA , 38**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 05/01/2015  
Reg. gen. 88 - Reg. part. 72  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

