

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Turchetta Cinzia, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Turchetta Cinzia, con studio in Via Sant'antonio Pietrelate, 25 - 03037 - Pontecorvo (FR), email cinziaturchetta@gmail.com, PEC ing.cinziaturchetta@pec.it, Tel. 3397259300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SS 630 AUSONIA n.102 (Coord. Geografiche: 41.27970523100486, 13.714159508817417)

L'immobile si presenta come un fabbricato costituito da tre piani con giardino pensile e area coperta annessa all'immobile stesso definita ente comune.

Al piano terra l'immobile era stato adibito ad uso ufficio mentre i piani superiori ad uso abitativo. Al momento del sopralluogo risultavano presenti mobili ed effetti personali.

L'entrata principale della palazzina è posta su strada statale 630 mentre l'entrata secondaria utilizzata per l'accesso, in quanto la principale è in disuso, avviene da corte comune ad azienda di altra proprietà.

L'immobile nella sua interezza è stata rinvenuto in grave stato di abbandono e degrado strutturale. Costruito in cemento armato a muri portanti si rinvencono csegni tangibili del degrado strutturale.

In termini di posizione dista circa due km dal centro del paese dove sono presenti i servizi essenziali mentre dista 11 km dalla città di Formia dove sono presenti scuole di ogni ordine e grado, tutti i servizi inclusi stazione ferroviaria e porto turistico e commerciale con i collegamenti con le isole di Ponza e Ventotene.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SS 630 AUSONIA n.102

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con:

- SS 630
- **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	267,00 mq	327,00 mq	0,20	65,40 mq	3,00 m	t
Abitazione	180,00 mq	226,00 mq	0,33	74,58 mq	4,00 m	1
Abitazione	200,00 mq	200,00 mq	0,3	200,00 mq	4,00 m	1-2-3
Totale superficie convenzionale:				339,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				339,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

28	230	7		C2	2	267	327 mq	73,08 €	T	1047 sub 1
28	230	8		A4	3	8,5	226 mq	395,09 €	1	1047 sub 2
28	230	9		A4	3	8	200 mq	371,85 €	1-2-3	
28	230	5		E					T	
28	230	6		E					1-2-3	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non si riscontrano patti in essere documentati

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di completo abbandono.

La perizia è documentata di opportune foto a dimostrazione che alcune aree della proprietà non sono accessibili perchè affette da caduta calcinacci o distacco dell'intonaco.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nei sub 5 e 6 ed individuabili come una vano scala di collegamento ai piani e un'area al piano terra adibita a magazzino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati riscontrate evidenze documentabili di servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta un'altezza di interpiano che varia da metri 3 circa al piano terra a metri 4 per i piani superiori

la struttura è interamente realizzata in cemento armato a muri portanti con copertura in tegole

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)

La pavimentazione interna è di una datata graniglia in gres

Gli infissi esterni ed interni sono misti tra alluminio, pvc e legno al piano terra e legno ai piani superiori ma

completamente ammalorati
Gli impianti sono presenti ma non si dispone di certificazione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1947 al 24/08/1962	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fusco Emilio Eugenio	09/10/1947	4835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/08/1962 al 06/02/2008	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo	24/08/1962	13204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/09/1962		28533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2008 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	06/02/2008	71422	23119

Dal 06/02/2008 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/02/2008	3646	2089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Celeste Giuseppe	06/02/2008	71422	23119
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/02/2008	3646	2089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Non esistono formalità pregiudizievoli documentate

NORMATIVA URBANISTICA

-secondo il PRG comunale, i terreni siti in Comune di Spigno Saturnia (LT), su cui insistono i fabbricati distinti in catasto fabbricati con:
 ?Foglio 28, P.lle 230 e 1047, ricadono in Zona D, Sottozona -A- (a prevalente utilizzazione industriale e artigianale) del PRG comunale;
 -i terreni sopra riportati:
 ?non sono gravati da usi civici;
 ?non sono stati percorsi dal fuoco;

?non sono sottoposti a vincolo idrogeologico di cui alla Legge 3267/1929.

Per i vincoli paesaggistici si rimanda alle norme ed alle tavole del P.T.P.R. approvate con D.C.R. n. 05 del 02/08/2019, pubblicata sul BURL n. 13 del 13/02/2020 e al sito della Regione Lazio: <https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/pianificazione-paesaggistica/ptpr>

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUCG

Art.19 - Sottozona Da - A prevalente utilizzazione industriale e artigianale

1. Comprende le parti del territorio a prevalente destinazione industriale e artigianale localizzate per lo più a ridosso del nucleo di Santo Stefano e già in parte occupate da attività produttive. A queste si aggiungono le parti di territorio, anche puntuali e isolate, dove alla data di redazione del presente PUCG sono presenti attività industriali e artigianali.

2. Per le aree escluse dal piano ASI che attualmente risultano prive di edificazione le trasformazioni fisiche si attuano comunque nel rispetto di quanto previsto dal precedente art.5, e attraverso uno strumento urbanistico attuativo di tipo pubblico o privato e in conformità dei seguenti parametri:

- superficie coperta = 30% della superficie fondiaria,
- altezza massima = 12 metri, salve peculiari esigenze di manufatti speciali,
- indice territoriale mc/mq 1,2,
- distacco dal confine di proprietà pari almeno a 5 metri,
- divieto di costruzione in aderenza,
- distacco minimo dal confine stradale, fatte salve altre eventuali limitazioni, 10 metri,
- spazi pubblici secondo i parametri del D.M. 1444/68.

3. Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PUCG ricadenti nella sottozona Da - A prevalente destinazione industriale e comunque nelle more della stesura dello strumento urbanistico attuativo, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- demolizione e ricostruzione.

5. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché quelle di ampliamento connesse a ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta = 30% della superficie fondiaria;
- altezza massima = 12 metri, salve peculiari esigenze di manufatti speciali;
- distacco dal confine di proprietà pari almeno a 5 metri;
- divieto di costruzione in aderenza;
- distacco minimo dal confine stradale, fatte salve altre eventuali limitazioni, 10 metri;
- superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
- spazi pubblici secondo i parametri del D.M. 1444/68.

6. Negli edifici e negli altri manufatti realizzabili nella Sottozona Da - A prevalente destinazione industriale e artigianale sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

a) Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa):

- manifatturiera;
- artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali; magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio.

Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;

- terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica.

b) Residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio del custode e nel rispetto dei seguenti criteri:

- massimo una unità abitativa per lotto;
- superficie coperta non superiore a 120 mq e volume max 360 mc.

c) Per spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse

generale, di proprietà pubblica o privata:

- tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza;

d) Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità:

- percorsi ciclabili;
- percorsi carrabili;
- parcheggi;
- stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;
- stazione autobus, deposito e parcheggio autobus.

7. Negli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nella sottozona Da A prevalente destinazione industriale e artigianale, ove non soggetti a particolari discipline, sono ammissibili interventi:

- di sistemazione a giardino;
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'accesso agli atti presso il comune di appartenenza non ha prodotto informazioni

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetrie catastali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SS 630 AUSONIA n.102

L'immobile si presenta come un fabbricato costituito da tre piani con giardino pensile e area coperta annessa all'immobile stesso definita ente comune. Al piano terra l'immobile era stato adibito ad uso ufficio mentre i piani superiori ad uso abitativo. Al momento del sopralluogo risultavano presenti mobili ed effetti personali. L'entrata principale della palazzina è posta su strada statale 630 mentre l'entrata secondaria utilizzata per l'accesso, in quanto la principale è in disuso, avviene da corte comune ad azienda di altra proprietà. L'immobile nella sua interezza è stata rinvenuto in grave stato di abbandono e degrado strutturale. Costruito in cemento armato a muri portanti si rinvencono csegni tangibili del degrado strutturale. In termini di posizione dista circa due km dal centro del paese dove sono presenti i servizi essenziali mentre dista 11 km dalla città di Formia dove sono presenti scuole di ogni ordine e grado, tutti i servizi inclusi stazione ferroviaria e porto turistico e commerciale con i collegamenti con le isole di Ponza e Ventotene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 230, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 1047 sub 1 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 8, Categoria A4, Graffato 1047 sub 2 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 5, Categoria E - Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Categoria E Valore di stima del bene: € 101.994,00

Il metodo di calcolo che utilizza i dati OMI dell'agenzia dell'entrate restituisce valori relativi al NUOVO CENTRO -PARTE SVILUPPO PROVINCIALE AUSONIA e restituisce per il primo e secondo

semestre 2023 Valore minimo OMI: €/mq 900,00, Valore massimo OMI: €/mq 1350,00.

Il metodo di stima prescelto è il Metodo comparativo o Metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili valutando l'offerta di mercato in un arco temporale di circa quattro mesi, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare. L'indagine è consistita di un'analisi degli annunci apparsi sui principali motori di ricerca online, in riferimento agli immobili

ubicati nella stessa zona, con stessa natura e destinazione dell'immobile oggetto della presente perizia di stima alcuni dei quali presenti sulla stessa via di ubicazione del bene. Valore minimo MCA: €/mq 188,00 e Valore massimo MCA: €/mq 1000,00. Il valore medio di mercato unitario, restituito dalla stima con metodo comparativo e calcolato con media aritmetica, è di €/mq 314.00. I valori restituiti con il metodo MCA non confermano i valori OMI ma sono ritenuti più attendibili in quanto relativi ad immobili che gravano sulla stessa zona e nelle medesime condizioni.

Visto quanto sopra esposto, viste le caratteristiche dell'immobile, visto lo stato di decadenza in cui verte l'immobile, il valore del bene unitario viene stimato al valore minimo MCA pari a €/mq 188,00 e pertanto il valore totale del bene viene stimato ad €. 101994,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Spigno Saturnia (LT) - SS 630 AUSONIA n.102	339,98 mq	300,00 €/mq	€ 101.994,00	100,00%	€ 101.994,00
Valore di stima:					€ 101.994,00

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.

Pontecorvo, li 10/08/2024

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Turchetta Cinzia

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di privacy (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - elaborati fotografici (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti di mappa (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accertamento proprietà immobiliare (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG (Aggiornamento al 24/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SS 630 AUSONIA n.102

L'immobile si presenta come un fabbricato costituito da tre piani con giardino pensile e area coperta annessa all'immobile stesso definita ente comune. Al piano terra l'immobile era stato adibito ad uso ufficio mentre i piani superiori ad uso abitativo. Al momento del sopralluogo risultavano presenti mobili ed effetti personali. L'entrata principale della palazzina è posta su strada statale 630 mentre l'entrata secondaria utilizzata per l'accesso, in quanto la principale è in disuso, avviene da corte comune ad azienda di altra proprietà. L'immobile nella sua interezza è stata rinvenuto in grave stato di abbandono e degrado strutturale. Costruito in cemento armato a muri portanti si rinvencono csegni tangibili del degrado strutturale. In termini di posizione dista circa due km dal centro del paese dove sono presenti i servizi essenziali mentre dista 11 km dalla città di Formia dove sono presenti scuole di ogni ordine e grado, tutti i servizi inclusi stazione ferroviaria e porto turistico e commerciale con i collegamenti con le isole di Ponza e Ventotene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 230, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 1047 sub 1 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 8, Categoria A4, Graffato 1047 sub 2 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 5, Categoria E - Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Categoria E. Destinazione urbanistica: -secondo il PRG comunale, i terreni siti in Comune di Spigno Saturnia (LT), su cui insistono i fabbricati distinti in catasto fabbricati con: ?Foglio 28, P.lle 230 e 1047, ricadono in Zona D, Sottozona -A- (a prevalente utilizzazione industriale e artigianale) del PRG comunale; -i terreni sopra riportati: ?non sono gravati da usi civici; ?non sono stati percorsi dal fuoco; ?non sono sottoposti a vincolo idrogeologico di cui alla Legge 3267/1929. Per i vincoli paesaggistici si rimanda alle norme ed alle tavole del P.T.P.R. approvate con D.C.R. n. 05 del 02/08/2019, pubblicata sul BURL n. 13 del 13/02/2020 e al sito della Regione Lazio: <https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/pianificazione-paesaggistica/ptpr> STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUGC Art.19 - Sottozona Da - A prevalente utilizzazione industriale e artigianale 1.Comprende le parti del territorio a prevalente destinazione industriale e artigianale localizzate per lo più a ridosso del nucleo di Santo Stefano e già in parte occupate da attività produttive. A queste si aggiungono le parti di territorio, anche puntuali e isolate, dove alla data di redazione del presente PUGC sono presenti attività industriali e artigianali. 2.Per le aree escluse dal piano ASI che attualmente risultano prive di edificazione le trasformazioni fisiche si attuano comunque nel rispetto di quanto previsto dal precedente art.5, e attraverso uno strumento urbanistico attuativo di tipo pubblico o privato e in conformità dei seguenti parametri: -superficie coperta = 30% della superficie fondiaria, -altezza massima = 12 metri, salve peculiari esigenze di manufatti speciali, -indice territoriale mc/mq 1,2, -distacco dal confine di proprietà pari almeno a 5 metri, -divieto di costruzione in aderenza, -distacco minimo dal confine stradale, fatte salve altre eventuali limitazioni, 10 metri, -spazi pubblici secondo i parametri del D.M. 1444/68. 3.Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente PUGC ricadenti nella sottozona Da - A prevalente destinazione industriale e comunque nelle more della stesura dello strumento urbanistico attuativo, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di: - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; - demolizione e ricostruzione. 5. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché quelle di ampliamento connesse a ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri: - superficie coperta = 30% della superficie fondiaria; - - altezza massima = 12 metri, salve peculiari esigenze di manufatti speciali; - distacco dal confine di proprietà pari almeno a 5 metri; - divieto di costruzione in aderenza; - distacco minimo dal confine stradale, fatte salve altre eventuali limitazioni, 10 metri; - superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria; - spazi pubblici secondo i parametri del D.M. 1444/68. 6. Negli edifici e negli altri manufatti realizzabili nella Sottozona Da - A prevalente destinazione industriale e artigianale sono compatibili le seguenti

utilizzazioni: a) Per la produzione di beni e servizi (purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa): - manifatturiera; - artigianale. Artigianato di produzione: laboratori artigianali; magazzini, depositi, tettoie per la copertura di spazi aperti. Artigianato di servizio. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli; - terziaria. Attività commerciali: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio; mercati; centri di servizio per il commercio e l'artigianato. Attività ricettive e pubblici esercizi: ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica. b) Residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio del custode e nel rispetto dei seguenti criteri: - massimo una unità abitativa per lotto; - superficie coperta non superiore a 120 mq e volume max 360 mc. c) Per spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive e attrezzature pubbliche di interesse generale, di proprietà pubblica o privata: - tecnici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, per la pubblica sicurezza; d) Per infrastrutture e attrezzature per la mobilità: - percorsi ciclabili; - percorsi carrabili; - parcheggi; - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti; - stazione autobus, deposito e parcheggio autobus. 7. Negli spazi scoperti, pertinenti agli edifici, compresi nella sottozona Da A prevalente destinazione industriale e artigianale, ove non soggetti a particolari discipline, sono ammissibili interventi: - di sistemazione a giardino; - di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte; - di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Spigno Saturnia (LT) - SS 630 AUSONIA n.102		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 230, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 1047 sub 1 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 8, Categoria A4, Graffato 1047 sub 2 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 28, Part. 230, Sub. 5, Categoria E - Fg. 28, Part. 230, Sub. 6, Categoria E	Superficie	339,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di completo abbandono. La perizia è documentata di opportune foto a dimostrazione che alcune aree della proprietà non sono accessibili perchè affette da caduta calcinacci o distacco dell'intonaco.		
Descrizione:	L'immobile si presenta come un fabbricato costituito da tre piani con giardino pensile e area coperta annessa all'immobile stesso definita ente comune. Al piano terra l'immobile era stato adibito ad uso ufficio mentre i piani superiori ad uso abitativo. Al momento del sopralluogo risultavano presenti mobili ed effetti personali. L'entrata principale della palazzina è posta su strada statale 630 mentre l'entrata secondaria utilizzata per l'accesso, in quanto la principale è in disuso, avviene da corte comune ad azienda di altra proprietà. L'immobile nella sua interezza è stata rinvenuto in grave stato di abbandono e degrado strutturale. Costruito in cemento armato a muri portanti si rinvencono csegni tangibili del degrado strutturale. In termini di posizione dista circa due km dal centro del paese dove sono presenti i servizi essenziali mentre dista 11 km dalla città di Formia dove sono presenti scuole di ogni ordine e grado, tutti i servizi inclusi stazione ferroviaria e porto turistico e commerciale con i collegamenti con le isole di Ponza e Ventotene.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		