

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianchi Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 272/2014 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 17/07/2015, il sottoscritto Ing. Bianchi Ivan, con studio in Via Mandravecchia - 03035 - Fontana Liri (FR), email ing.ivan.bianchi10@gmail.com;ivanb10@libero.it, PEC ivan.bianchi@ingpec.eu, Fax 0776 520166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciuffi Maria Rosaria presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n 38 = (Via Pantanelle)
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Loc. Campodivivo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Proprietà di un appartamento, composto da ingresso, corridoio, cucina, wc, bagno, quattro vani, veranda e terrazzo a livello, posto al secondo piano, interno n. 3 di un fabbricato di maggior dimensioni costruito in c.a. e articolato su quattro livelli (T-1-2-3) distinto in catasto urbano al F. 27 mapp.395 sub.7, con annesso, al piano terra un piccolo locale caldaia. Fa parte dell'appartamento anche una porzione di giardino di mq 85, distinto in catasto al F. 27 part.396 sub. 1.

Il fabbricato è ubicato a margine di una strada comunale ed inserito in una zona a verde protetta da recinto con cancello di accesso. All'interno della recinzione, oltre alla parte destinata a giardino è presente un ampio piazzale per il parcheggio delle auto ed una costruzione ad un solo piano destinata a garage distinto in catasto al F. 27 part. 398 sub. 1, avente stesso proprietario dell'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

Piena proprietà di un garage di 25 mq censito al catasto urbano al F. 27 Mapp. 398 sub.1 al servizio dell'appartamento di cui al bene n.1

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Nuda Proprietà di una porzione di fabbricato distinto in catasto al Foglio 23, particella 289, subalterni 2,3,4,5,6,7, in passato destinato a civile abitazione, attualmente diroccato, fatiscente, pericoloso, con tetti e solai crollati, muri lesionati e crollati. La costruzione è ubicata in zona periferica, collinare coltivata ad ulivo.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Nuda proprietà di un fabbricato distinto in catasto al Foglio n. 23, Particella n.288.

Trattasi di una costruzione a piano terra, ex frantoio, completamente diroccato, senza infissi coperto a terrazzo per metà crollata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

Nuda proprietà di terreno ulivettato, distinti in catasto al Fogli 23, Particelle 216, 219, 220, 221, 222, 284, 286, 55; agli ulivi non è stata fatta l'ultima potatura.

I terreni sono in lieve pendio e circondano le costruzioni di cui ai punto 3 e 4

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n 38 = (Via Pantanelle)
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Loc. Campodivivo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Dalla documentazione in atti mancano l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, le visure catastali per immobile, le visure storiche per immobile e le ispezioni ipotecarie complete che sono state reperite dal CTU.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

Manca la documentazione relativa all'estratto di mappa, planimetria catastale, certificati catastali ed ispezione ipotecaria, reperiti dal CTU.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti: estratto di mappa, planimetrie catastali, certificati catastali, ispezioni ipotecarie.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti: manca estratti di mappa, certificato catastale, planimetria catastale e ispezioni ipotecarie reperite dal sottoscritto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

Nella documentazione in atti mancavano le visure catastali e l'estratto di mappa reperiti dal CTU.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Confina con il vano scale e a pian terreno con la corte condominiale ad un lato, strada convicinale ad un altro lato e le part 394,393,396,397,399 nei restanti lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

confina su un lato con la strada comunale, con il restante garage e con il piazzale antistante il fabbricato

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Confina sui quattro lati con i terreni dello stesso proprietario sig. [REDACTED]

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Confina sui quattro lati con terreno dello stesso proprietario [REDACTED]

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

I terreni confinano con la strada vicinale Trav. Campodivivo a due lati e con le part. n. 338, 327, 328, 33, 62 e 63 sugli altri lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,36 mq	130,37 mq	1,00	130,37 mq	2,90 m	piano secondo
terrazza a livello	42,84 mq	42,84 mq	0,25	10,71 mq	0,00 m	piano

veranda	25,65 mq	26,03 mq	0,95	24,73 mq	2,90 m	secondo piano
Giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	secondo piano terra
Totale superficie convenzionale:				181,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	23,34 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	145,00 mq	175,00 mq	0,10	17,50 mq	3,00 m	
Fabbricato agricolo	56,37 mq	66,37 mq	0,10	6,64 mq	3,00 m	
Fabbricato agricolo	36,00 mq	42,50 mq	0,10	4,25 mq	3,00 m	
Fabbricato agricolo	65,00 mq	70,12 mq	0,10	7,01 mq	3,00 m	
Fabbricato agricolo	68,00 mq	77,75 mq	0,10	7,78 mq	3,00 m	
Fabbricato agricolo	135,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				58,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
exfrantoio fatiscante	26,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	3,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				5,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La costruzione è completamente diroccata (tetto crollato, mura sgretolate, infissi inesistenti)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo, part. 216	1291,00 mq	1291,00 mq	1,00	1291,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 219	120,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 220	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 221	114,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 222	210,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 284	1333,00 mq	1333,00 mq	1,00	1333,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 286	289,00 mq	289,00 mq	1,00	289,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, part. 55	182,00 mq	182,00 mq	1,00	182,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	3569,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3569,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 395, Sub. 7 Categoria A2 Cl. 7, Cons. 7 Rendita € 560,36 Piano secondo
Dal 11/04/2013 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 395, Sub. 1 Categoria A2 Cl. 7, Cons. 7 Rendita € 560,36 Piano secondo

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	395	7		A2	7	7		560,36	2	
	27	396	1		T			85	0	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il terreno circostante l'edificio è destinato a giardino di cui fa parte quello individuato al f. 27 part.396 sub1 di mq 85 di proprietà di [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	398	1		G	1	25		5,81	piano terra	

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	289	2		F2				0		
	23	289	3		F2				0		
	23	289	4		F2				0		
	23	289	5		F2				0		
	23	289	6		F2				0		
	23	289	7		F2				0		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente. I ruderi sono ricoperti di rovi che rendono difficoltoso l'accesso.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	288			F2				0	terra	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha e ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	216				Oliveto	1	12 91	8	3	
23	219				Oliveto	1	01 20	0,74	0,28	
23	220				Oliveto	1	00 30	0,19	0,07	
23	221				Oliveto	1	01 14	0,71	0,26	
23	222				Oliveto	1	02 10	1,3	0,49	
23	284				Oliveto	1	13 33	8,26	3,1	
23	286				Oliveto	1	02 89	1,79	0,67	
23	55				Oliveto	1	01 82	1,33	0,42	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e tra la coltura esistente e quella indicata nel certificato catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Trattasi di un edificio a tre piani collegati da una scala interna comune. In ciascun piano è ubicato un appartamento che oltre alla scala ha in comune con gli altri inquilini il locale caldaia ed il piazzale antistante l'edificio. L'appartamento ha a servizio un garage in muratura da 25 mq e parte del giardino per 85 mq.

Le fondazioni dell'edificio sono a trave rovescio in cemento armato.

Esposizione: cucina e due camere da letto esposte a sud; il salotto - tinello, la veranda, e la camera da letto principale sono esposte a nord. Altezza delle camere ml 2,90. Struttura verticale in cemento armato. Solai e copertura in laterocemento. Manto di copertura realizzato con di coppi. Pareti interne tinteggiate ed in ottimo stato. Pareti esterne rifinite e tinteggiate. Pavimentazione camere e rivestimento cucina e bagni in ceramica. Infissi interni e rifiniture in legno. Infissi esterni in legno protetti da persiane in legno.

Le scale comuni sono in c.a. rivestite in marmo. Gli impianti tecnici: (Elettrico, Idrico, Termico) sono funzionanti ma mancano della certificazione di legge. Terreno esclusivo: Parte di giardino adiacente l'edificio esteso per mq 85.

Posto auto: Garage in muratura dedicato; possibilità di parcheggio anche sul piazzale. Dotazione condominiale: centrale termica, piazzale e scala di accesso ai piani.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

L'immobile risulta occupato dalla moglie e dai figli del sig. *** Omissis ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38 = (VIA PANTANELLE)

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

L'immobile risulta libero

Il fabbricato è diroccato, fatiscente, pericoloso, ricoperto di rovi e vegetazione spontanea.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

L'immobile risulta libero

Trattasi di un rudere ex frantoio completamente diroccato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 11/04/2013	*** Omissis ***	Donazione nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2013 al 07/10/2015	*** Omissis ***	Donazione Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38 = (VIA PANTANELLE)

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 20/12/1990 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Donazione nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2013 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Donazione Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Periodo Dal 26/05/1994 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

Periodo Dal 15/06/1994 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravvendita			
Dal 15/06/1994 al 07/10/2015	*** Omissis ***	Presso	Data	Registro N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di latina aggiornate al 08/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a latina il 01/02/2013
[REDACTED]
Importo: € 225.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
- **ipoteca giudiziarie** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 19/05/2014
[REDACTED]
Importo: € 50.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.638,87
Note: Annotazione n.2134 del 08/09/2015 (Cancellazione Totale)
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a latina il 19/03/2015
[REDACTED]
Importo: € 25.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.409,00

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a latina il 15/06/1994
[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **compravendita**
Trascritto a latina il 04/01/1995
[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Cessione diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a latina il 18/01/2010
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **donazione accettata**
[REDACTED]
- **atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 08/05/2015
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a latina il 14/09/2015
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

L'immobile urbanisticamente ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale esistente, approvato con delibera di G.R. n.572 del 1 Agosto 2008, pubblicato sul B.U.R.I.(parte I e II) n. 36 del 27/09/2008.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

L'immobile urbanisticamente ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale esistente, approvato con delibera di G.R. n.572 del 1 Agosto 2008, pubblicato sul B.U.R.I.(parte I e II) n. 36 del 27/09/2008.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

L'immobile urbanisticamente ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale esistente, approvato con delibera di G.R. n.572 del 1 Agosto 2008, pubblicato sul B.U.R.I.(parte I e II) n. 36 del 27/09/2008.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

L'immobile urbanisticamente ricade in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale esistente, approvato con delibera di G.R. n.572 del 1 Agosto 2008, pubblicato sul B.U.R.I.(parte I e II) n. 36 del 27/09/2008.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

I terreni ricadono in zona Eb (agricola) secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale esistente, approvato con delibera di G.R. n.572 del 1 Agosto 2008, pubblicato sul B.U.R.I.(parte I e II) n. 36 del 27/09/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N. 38

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

Licenza edilizia n. 35 del 21/05/1975, Concessione Edilizia in Variante n. 29 del 23/12/1977, Concessione Edilizia a Sanatoria 73 del 26/04/1990 e Concessione Edilizia n.30 del 16/06/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta dell'appartamento accatastato il 17/707/2009, prot. 0257867, come da planimetria allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA GRATA N 38 = (VIA PANTANELLE)

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

Licenza edilizia n. 35 del 21/05/1975, Concessione Edilizia in Variante n. 29 del 23/12/1977, Concessione Edilizia a Sanatoria 73 del 26/04/1990 e Concessione Edilizia n.30 del 16/06/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'accatastamento eseguito nel 1981 prot 761/81, come da planimetria allegata.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

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

Il fabbricato rurale (allo stato attuale rudere) edificato presumibilmente prima del 1967, risulta privo di concessione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOCALITÀ CAMPODIVIVO

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

Il fabbricato, allo stato attuale rudere, seminterrato con copertura a terrazzo, in parte crollata, in passato utilizzato come frantoio, non risultata avere concessione edilizia perchè costruito presumibilmente prima dell'anno 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - VIA MARAGONI, LOC. CAMPODIVIVO

Alcune particelle sono sottoposti a vincoli idrogeologici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38
Proprietà di un appartamento, composto da ingresso, corridoio, cucina, wc, bagno, quattro vani, veranda e terrazzo a livello, posto al secondo piano, interno n. 3 di un fabbricato di maggior dimensioni costruito in c.a. e articolato su quattro livelli (T-1-2-3) distinto in catasto urbano al F. 27 mapp. 395 sub. 7, con annesso, al piano terra un piccolo locale caldaia. Fa parte dell'appartamento anche una porzione di giardino di mq 85, distinto in catasto al F. 27 part. 396 sub. 1. Il fabbricato è ubicato a margine di una strada comunale ed inserito in una zona a verde protetta da recinto con cancello di accesso. All'interno della recinzione, oltre alla parte destinata a giardino è presente un ampio piazzale per il parcheggio delle auto ed una costruzione ad un solo piano destinata a garage distinto in catasto al F. 27 part. 398 sub. 1, avente stesso proprietario dell'appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 395, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 396, Sub. 1, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.054,50
Calcolo effettuato sui dati riportati nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate di Latina che prevede per il Comune di Spigno Saturnia zona Via Grata - Pantanelle un valore max di 950 ed un valore min. di 650 €/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38 = (Via Pantanelle)
Piena proprietà di un garage di 25 mq censito al catasto urbano al F. 27 Mapp. 398 sub. 1 al servizio dell'appartamento di cui al bene n. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 398, Sub. 1, Categoria G
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.750,00
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo
Nuda Proprietà di una porzione di fabbricato distinto in catasto al Foglio 23, particella 289, subalterni 2,3,4,5,6,7, in passato destinato a civile abitazione, attualmente diroccato, fatiscente, pericoloso, con tetti e solai crollati, muri lesionati e crollati. La costruzione è ubicata in zona periferica, collinare coltivata ad ulivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 289, Sub. 2, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 3, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 5, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 6, Categoria F2 - Fg. 23, Part. 289, Sub. 7, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 11.636,00

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo

Nuda proprietà di un fabbricato distinto in catasto al Foglio n. 23, Particella n.288. Trattasi di una costruzione a piano terra, ex frantoio, completamente diroccato, senza infissi coperto a terrazzo per metà crollata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 288, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 1.040,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Loc. Campodivivo

Nuda proprietà di terreno uliveto, distinti in catasto al Fogli 23, Particelle 216, 219, 220, 221, 222, 284, 286, 55; agli ulivi non è stata fatta l'ultima potatura. I terreni sono in lieve pendio e circondano le costruzioni di cui al punto 3 e 4

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 216, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 219, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 220, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 221, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 222, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 284, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 286, Qualità Oliveto - Fg. 23, Part. 55, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 10.707,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38	181,11 mq	950,00 €/mq	€ 172.054,50	100,00	€ 172.054,50
Bene N° 2 - Garage Spigno Saturnia (LT) - Via Grata n. 38 = (Via Pantanelle)	5,00 mq	950,00 €/mq	€ 4.750,00	100,00	€ 4.750,00
Bene N° 3 - Unità collabente Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo	58,18 mq	200,00 €/mq	€ 11.636,00	100,00	€ 11.636,00
Bene N° 4 - Unità collabente Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Località Campodivivo	5,20 mq	200,00 €/mq	€ 1.040,00	100,00	€ 1.040,00
Bene N° 5 - Terreno Spigno Saturnia (LT) - Via Maragoni, Loc. Campodivivo	3569,00 mq	3,00 €/mq	€ 10.707,00	100,00	€ 10.707,00
Totale lotto:					€ 200.187,50

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

Fontana Liri, li 07/01/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Bianchi Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n 1: Fotografie n 25 - Relazione fotografica
- ✓ Allegato n 2 Estratti di mappa N° 2 - foglio 23 n.1 e foglio n. 27 n.1 (Aggiornamento al 07/10/2015)
- ✓ Allegato n 3: Planimetrie catastali n 3 - foglio 23 part. 288, part. 289 sub. 2,3,4,5,6,7- e Foglio n.27 Paticella 395
- ✓ Allegato n 4: Planimetrie catastali n 3 - foglio 27 part. 395 sub.7, part. 396 sub.1, part. 398 sub.1; (Aggiornamento al 08/10/2015)
- ✓ Allegato n 5: Planimetrie catastali n 2 - pianta appartamento e garage rilevata dal CTU (Aggiornamento al 02/01/2016)
- ✓ Allegato n 6: Visure e schede catastali n 40 - Visura storica per immobile - F. 27 part. 395 sub.7,part. 396 sub.1, part. 398 sub.1; foglio 23 part. 288, part. 289 sub. 2,3,4,5,6,7, part. 216, 219, 220, 221, 222, 284,286,55 (Aggiornamento al 08/10/2015) e (Aggiornamento al 07/10/2015)
- ✓ Allegato n 7: Visure e schede catastali n 18 - Visura per immobile (Aggiornamento al 07/10/2015)
- ✓ Allegato n 8: Altri allegati - Ispezione ipotecaria n 30 (Aggiornamento al 08/10/2015)
- ✓ Allegato n 9: n 1 Altri allegati - Richiesta notizie al Comune di Spigno Saturnia (Aggiornamento al 03/12/2015)
- ✓ Allegato n 10: Altri allegati - n 2 Risposta fornita dal Comune di Spigno Saturnia
- ✓ Allegato n 11: Altri allegati n 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato n 12 :Altri allegati n 2 - Descrizione analitica dei beni (Aggiornamento al 04/01/2016)
- ✓ Allegato n 13: Altri allegati n 5 - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 03/12/2015)
- ✓ Allegato n 14: Altri allegati n 2 - Trasmissione perizia al debitore procedente
- ✓ Allegato n 15: Altri allegati n 2 - Trasmissione perizia al debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it