

TRIBUNALE DI CASSINO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 29/2015 -

promossa da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (e altri) contro ***omissis*** (e altri)

GIUDICE

dott.ssa PANZIRONI Eleonora



Il C.T.U.

dott. ing. **Giovanni Costantini**



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Costantini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2015 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

GERIT SPA

BANCA DI ROMA S.P.A.

Codice fiscale: 00644990582



contro

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

omissis

Codice fiscale: ***omissis***

INCARICO

All'udienza del 27/07/2016, il sottoscritto Ing. Costantini Giovanni, con studio in Via F. Salvatori snc - 03039 - Sora (FR), email studiog.costantini@tiscali.it, PEC g.costantini@pec.it, Tel. 347 29 47 522, Fax 0776 830 551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg.55 part. 377 sub1
- **Bene N° 2** - Capannone in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg.55 part. 363 sub1/2
- **Bene N° 3** - Appartamento in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg.55 part. 377 sub2
- **Bene N° 4** - Appartamento in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg.55 part. 599 sub12
- **Bene N° 5** - Appartamento in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg.55 part. 599 sub13
- **Bene N° 6** - Appartamento in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg.55 part. 599 sub14
- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile in Ss. Cosma e Damiano (LT) - Via F. Baracca Fg.51 part. 689 sub1/2/3
- **Bene N° 8** - Terreno in Castelforte (LT) - loc. Pantane Fg.42 part. 332
- **Bene N° 9** - Terreno in Ss. Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca Fg.55 part. 200
- **Bene N° 10** - Terreno in Ss. Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca Fg.55 part. 224
- **Bene N° 11** - Terreno in Ss. Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca Fg.55 part. 475
- **Bene N° 12** - Terreno in Ss. Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca Fg.55 part. 480
- **Bene N° 13** - Terreni in Ss. Cosma e Damiano (LT) - zona periferica Fg.19 part. 152

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 55, particella 377 sub 1, è sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

Esso, risulta adibito a negozio/esposizione commerciale, è posto al piano terra di un fabbricato di due piani realizzato con struttura mista muratura - calcestruzzo armato, presumibilmente risalente ad una data antecedente al 1° settembre 1967. Al primo livello della palazzina insiste un appartamento non oggetto della presente trattazione, a cui si accede da una scala a doppia rampa, posta nella zona sinistra del prospetto principale, che permette anche l'accesso alla copertura, definita da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare (anch'esso non oggetto della presente trattazione).

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale pavimentato con battuto di cemento che costeggia la strada Via Filari di Cristo, utilizzato oggi come parcheggio ad uso esclusivo del sub 1 oggetto della presente trattazione e del sub 2 (app.to al piano primo).

Nella parte retrostante, addossata alla struttura, vi è un'area porticata che si sviluppa lungo tutta la lunghezza del fabbricato, in parte aperta, ed in parte chiusa, non autorizzata e non conforme allo stato dei luoghi presente in catasto: tale corpo aggiunto, pur non essendo dotato di autorizzazione, in caso di necessità di demolizione può essere facilmente rimosso in quanto a struttura semplice metallica. Tale struttura ricade in parte sulla part. 363, corrispondente al BENE 2 della presente stima.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il bene, catastalmente distinto al foglio 55, particella 363, è sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile è posto nella parte posteriore del bene 1 ed è composto da un capannone (part. 363 sub 1) con un unico ambiente e copertura a doppia falda, che risulta oggi adibito a deposito e che insiste su una corte esterna non pavimentata (sub 2). Esso è raggiungibile attraversando il piazzale laterale della particella 377.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il bene è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato con struttura mista muratura - calcestruzzo armato, presumibilmente risale ad una data antecedente al 1° settembre 1967. Esso si sviluppa su 2 piani: il piano terra, catastalmente distinto al foglio 55, particella 377 sub 1, che risulta adibito a negozio, mentre il piano primo, oggetto della presente perizia di stima e individuato dal sub 2, è una civile abitazione. Al primo livello si accede da una scala a doppia rampa, posta nella zona sinistra del prospetto principale e che permette anche l'accesso alla copertura, definita da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale pavimentato con battuto di cemento che costeggia la strada Via Filari di Cristo, utilizzato oggi come parcheggio ad uso esclusivo dei due sub.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le part. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.5).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le part. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.5).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è posto al piano terzo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza

posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le part. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Dettaglio accesso ai beni n° 4 / 5 / 6



BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FRANCESCO BARACCA

Il fabbricato è sito in Via Francesco Baracca, una zona centrale pianeggiante del comune di Santi Cosma e Damiano, dotata dei servizi primari necessari. Il bene, realizzato con struttura mista in muratura di tufo e calcestruzzo armato da più di 30 anni, è ancora in corso di costruzione e versa oggi in uno stato di abbandono. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano terra, adibito a locale commerciale in passato, presenta delle finiture superficiali, seppur altamente degradate, mentre gli altri piani, raggiungibili mediante una scala in c.a., versano nella condizione di rustico e sono allo stato grezzo (solai e tamponature, senza infissi e finiture di alcun genere).

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale con battuto di cemento, che viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo del bene.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come frutteto, posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82).

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA



Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come "Uliveto", posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, ricade in zona "E2".





LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO

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

BENE N° 2 - CAPANNONE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - CAPANNONE

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.



CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 particella 377 sub 1, è sito al piano terra, e sullo stesso insiste al piano superiore un appartamento contraddistinto con la particella 377 sub 2.

L'intero fabbricato identificato con la particella 377, confina a nord con la strada Via Filari Di Cristo, a sud con la particella 363, a est con la particella 2092 e ad ovest con la particella 599 sub 19.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Il bene catastalmente individuato al foglio 55 particella 363 sub 1 e 2, confina a nord con la particella 377, a sud con la particella 599 sub 18, a ovest con la particella 599 sub 19 e ad est con la particella 2092.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Negozio	234,30 mq	267,98 mq	1,00	267,98 mq	3,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				267,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	117,00 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/06/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq Piano T
Dal 10/06/2002 al 09/11/2015	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/12/2016	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq Rendita € 153,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 10/06/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di

Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

BENE N° 2 - CAPANNONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1992 al 10/06/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363 Categoria C2, Cons. 141,00 mq Rendita € 218,46 Piano T
Dal 10/06/2002 al 09/11/2015	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363 Categoria C2, Cons. 141,00 mq Rendita € 218,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/12/2016	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363 Categoria C2, Cons. 141,00 mq Rendita € 218,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 10/06/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	377	1		C2		247,00 mq	275,00	153,08	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	377				ENTE URBANO		7 are 40 ca			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	363	1	1	C2	7	141 mq		218,46	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

L'immobile non risulta locato.

BENE N° 2 - CAPANNONE

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Il negozio (foglio 55, particella 377 sub 1) presenta uno stato conservativo definibile buono. Internamente, pur presentando un disordine diffuso, risulta finito in tutte le sue parti, anche se non sono presenti materiali o accorgimenti di pregio. La parte esterna non presenta finiture superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Il capannone (foglio 55, particella 363) presenta uno stato conservativo definibile scarso dovuto a mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono presenti numerose macchie superficiali, distacchi di intonaci, sia interni che esterni, ed un degrado diffuso dovuto alla manutenzione non effettuata nel corso degli anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Il negozio, sito al piano terra, risulta inserito in un fabbricato di 2 livelli separati.

La zona che circonda il bene sui 4 lati, è definibile come parte comune. Ad oggi essa viene utilizzata in parte come passaggio ed in parte come parcheggio, ed è a servizio sia del piano terra che dell'appartamento sito al primo piano.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Non risultano presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Il locale è sito al piano terra di un fabbricato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1° Settembre 1967. La struttura portante è mista, in quanto sono presenti le mura portanti perimetrali realizzate in muratura spessa 50 cm, mentre nella parte centrale sono presenti 4 pilastri 50x50 cm che

si ricollegano alla muratura con travi sempre in calcestruzzo armato. I solai risultano essere in latero-cemento. La parte esterna del bene, non risulta intonacata.

Il negozio, di altezza pari a 3,80 m, si sviluppa per una superficie netta pari a 234,30 mq suddivisi in:

- locale commerciale adibito all'esposizione, di 219,20 mq;
- servizio igienico di 3,40 mq;

Il bene presenta le superfici interne finite con materiali apparentemente di modesta qualità.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte anche se non è presente alcuna certificazione.

Gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico e presentano un telaio in alluminio.

Le aree esterne comuni, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve i due sub 1-2.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Il capannone di superficie catastale pari a 141,00 mq, risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature in blocchi di tufo e copertura a doppia falda. L'ingresso è garantito da una grande apertura scorrevole posta sul prospetto principale e da un'apertura laterale che ad oggi risulta chiusa.

Il bene presenta le superfici interne ed esterne, a tratti intonacate ma con evidenti distacchi.

Gli infissi esterni presentano un telaio in ferro con grate e non sono dotate di vetri a taglio termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Il bene risulta occupato dagli esecutati come deposito di materiali edili ed esposizione.

BENE N° 2 - CAPANNONE

L'immobile risulta occupato come deposito da uno degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis***, ***omissis***, ***omissis*** ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.



Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - MAGAZZINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***,
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis***.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004

Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518

Importo: € 62.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a LATINA il 23/03/2005

Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096

Importo: € 30.932,00

A favore di GERIT SPA

Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007

Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185

Importo: € 540.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 02/03/2015

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144

Quota: 3/4

A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a CASSINO il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

A favore di ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

Contro ***omissis***

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis***.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO

L'immobile 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 risulta agibile.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 377, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 64/92 del 21/07/1992 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "cambio di destinazione d'uso da garage a negozio e ricavo di servizi igienici e di ufficio nel locale al p.t. del fabbricato in Via Filari di Cristo";
- con l'autorizzazione n. 03/93, il comune di Santi Cosma e Damiano rilasciò il Certificato di Agibilità.

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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 scrivente ha redatto l'A.P.E. allegata alla presente Relazione.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - CAPANNONE

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.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 363, attesta che lo stesso è stato oggetto di:

- comunicazione con prot. n. 4564 del 03/11/1983 riguardante la NON APPROVAZIONE del "Progetto di demolizione e ricostruzione capannone per deposito materiali di costruzione sito in Santi Cosma e Damiano, località Cisterna" perchè in contrasto col P.R.G.;
- concessione edilizia n. 50 del 16/04/1987 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per la "Riapprovazione progetto per la costruzione di un capannone per segheria legno, autorizzato con concessione edilizia n. 76 del 06/08/1986; essa comprende la demolizione di una parte del capannone esistente pari a 12,00 x 10,00 m e l'approvazione del piano terra del fabbricato individuato catastalmente al foglio 55 particella 599;

- concessione edilizia n. 28 del 23/01/1988 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per la "Variante al progetto approvato dalla concessione edilizia n. 50 del 16/04/1987 per la costruzione di un capannone per la segheria legno in sostituzione di parte dell'esistente che verrà demolito". Esso riguarda la sopraelevazione di parte del piano terra del fabbricato individuato catastalmente al foglio 55 particella 599 da adibire a uffici, spogliatoio e refettorio. Nello stesso progetto si conferma la demolizione di parte del capannone pari a 12,00 x 10,00 m individuata nella concessione n. 50 del 16/04/1987.

Il capannone NON risulta regolare in quanto non è stata effettuata la demolizione della porzione di 12,00 x 10,00 m ai sensi delle approvazioni suddette.

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 scrivente non ha redatto l'A.P.E. in quanto l'immobile risulta sprovvisto di impianti e chiusure adeguate.

NOTA: Per ripristinare la conformità del fabbricato in questione lo stesso va demolito parzialmente per una superficie pari a 12,00 x 10,00 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CAPANNONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo



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 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 377 sub 1, è sito al piano terra, e sullo stesso insiste al piano superiore un appartamento contraddistinto con la particella 377 sub 2.

L'intero fabbricato identificato con la particella 377, confina a nord con la strada Via Filari Di Cristo, a sud con la particella 363, a est con la particella 2092 e ad ovest con la particella 599 sub 18-19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	230,00 mq	267,94 mq	1,00	267,94 mq	3,15 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				267,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/06/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq Piano T
Dal 10/06/2002 al 09/11/2015	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/12/2016	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq Rendita € 153,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 10/06/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	377	2		A1		11,5 vani	294	534,53	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	377				ENTE URBANO		7 are 40 ca			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno stato conservativo definibile buono. Internamente, risulta finito in tutte le sue parti, e, anche se non sono presenti materiali o accorgimenti di pregio, appare in condizioni discrete visto anche l'utilizzo attuale come residenza. La parte esterna non presenta finiture superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

L'appartamento, sito al piano primo, risulta inserito in un fabbricato di 2 livelli separati.

La zona che circonda il bene sui 4 lati, è definibile come parte comune. Ad oggi essa viene utilizzata in parte come passaggio ed in parte come parcheggio, ed è a servizio sia del negozio del piano terra che dell'appartamento sito al primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è sito al piano primo di un fabbricato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1° Settembre 1967. La struttura portante è mista, in quanto sono presenti le mura portanti perimetrali realizzate in muratura spessa 50 cm, mentre nella parte centrale sono presenti 4 pilastri 50x50 cm che si ricollegano alla muratura con travi sempre in calcestruzzo armato. I solai risultano essere in latero-cemento. La parte esterna del bene, non risulta intonacata.

L'appartamento, di altezza pari a 3,15 m, si sviluppa per una superficie netta pari a 294,00 mq suddivisi in 11,5 vani.

Il bene presenta le superfici interne finite con materiali di discreta fattezza.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte anche se non è presente alcuna certificazione.

Gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico e presentano un telaio in alluminio.

Le aree esterne comuni, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve i due sub 1-2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da ***omissis***, comproprietario per una quota di 1/4.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis***.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 377, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 64/92 del 21/07/1992 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "cambio di destinazione d'uso da garage a negozio e ricavo di servizi igienici e di ufficio nel locale al p.t. del fabbricato in Via Filari di Cristo";
- con l'autorizzazione 03/93, il comune di Santi Cosma e Damiano rilasciò il Certificato di Agibilità.

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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 scrivente ha redatto l'A.P.E. allegata alla presente Relazione.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo



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 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 4/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***



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

- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/8 ciascuno in quanto eredi del defunto padre ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità. In base a tale strumento la proprietà veniva assegnata per 4/8 alla moglie ***omissis***, e per i restanti 4/8, in quote uguali per ogni figlio, tra cui i tre esecutati per la propria parte pari ad 1/4.



CONFINI

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 599 sub 12, intrinsecamente confina al piano superiore con la particella 599 sub 13, mentre al piano inferiore confina con la particella 599 sub 4 e 5.



L'intera palazzina identificata con la particella 599 con corte esclusiva, confina all'esterno a nord con le particelle 362 e 363, a sud con la particella 342, a est con la particella 104 e ad ovest con la particella 345/a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,12 mq	192,32 mq	1,00	192,32 mq	2,83 m	Primo
Balcone scoperto	49,90 mq	55,10 mq	0,25	13,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 05/11/2009	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599 Categoria A2
Dal 05/11/2009 al 12/08/2010	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 VANI Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 12/08/2010 al 09/11/2015	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 VANI Rendita € 697,22 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 14/12/2016	<p>***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 VANI Superficie catastale Totale: 218 m² Totale escluse aree scoperte**: 207 Rendita € 697,22 Piano 1</p>
------------------------------	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	599	12	1	A2	4	9 vani		697,22	1	
	55	599	4	1	C2	6	72 mq		92,96	T	
	55	599	5	1	C2	6	72 mq		92,96	T	
	55	599	10	1	C2	6	126 mq		162,68	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	599	17									
55	599	18									
55	599	19									

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 55, particella 599, sub 4-5-10-17-18-19 sono definiti come "beni comuni" a servizio dei 3 appartamenti presenti nella palazzina pignorata e risultano presenti pertanto solo in Catasto fabbricati.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comuni, risultano già individuati secondo "sub".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno stato conservativo decisamente buono. Esso è stato realizzato da meno di 20 anni ed internamente è finito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Il vano scala di accesso interno alla palazzina, di proprietà comune, non presenta finitura superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

L'appartamento, sito al piano primo, risulta inserito in una palazzina di 3 livelli, ciascuno ospitante un appartamento. A servizio della palazzina vi sono 2 scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le part. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.5).

Tutti questi elementi, seppur non stimati singolarmente in maniera analitica, sono comunque stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore del lotto in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina realizzata da meno di 20 anni. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura, di cui parte adibita a terrazzo e parte a lastrico solare. La parte esterna della palazzina risulta completamente intonacata.

L'ingresso dell'appartamento è posto al primo piano e vi si accede da una scala interna priva di finiture superficiali. Esso si sviluppa per una superficie netta pari a 164,12 mq suddivisi in:

- ingresso e soggiorno di 37,53 mq;
- salotto di 15,60 mq;
- cucina di 10,12 mq;
- atrio di 9,60 mq;
- bagno 1 di 8,01 mq;
- disimpegno di 6,45 mq;
- camera 1 di 14,62 mq;
- camera 2 di 18,02 mq;
- bagno 2 di 11,04 mq;
- camera 3 di 23,50 mq;
- bagno 3 di 9,63 mq.

L'appartamento presenta anche due balconi esterni su cui affacciano tutte le camere, con parapetti in muratura; la loro estensione totale lorda è pari a 55,10 mq (netta 49,90 mq).

L'appartamento risulta finito in tutte le sue parti con materiali apparentemente di buona qualità. Gli impianti appaiono risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e appaiono in buone condizioni e funzionanti. L'impianto di riscaldamento del tipo "a radiatori" è collegato ad una caldaia posta esternamente che produce anche acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte. Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è del tipo a persiane. Le porte interne risultano in legno. Le aree esterne comuni, definite con i sub 17/18/19, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve tutti i 3 appartamenti presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***omissis*** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1977 al 29/07/1988	***omissis***, nato a Castelforte il 01/01/1930	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	20/03/1977		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/04/1977		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
omissis , ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***					
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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00

- A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
 - **ANNOTAZIONE AD ISCIZIONE** derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Iscritto a LATINA il 11/07/2008
Reg. gen. 19514 - Reg. part. 3708
Importo: € 9.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/8
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 599, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 84 del 20/06/1990 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione";
- variante approvata con concessione n. 79 del 22/08/1992 riguardante "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione e cambio destinazione d'uso di una parte del piano primo, sito in località cisterna".

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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 scrivente ha redatto l'A.P.E. allegata alla presente Relazione.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo



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 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 4/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***



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

- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/8 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità. In base a tale strumento la proprietà veniva assegnata per 4/8 alla moglie ***omissis***, e per i restanti 4/8, in quote uguali per ogni figlio, tra cui i tre esecutati per la propria parte pari ad 1/4.



CONFINI

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 599 sub 13, confina al piano superiore con la particella 599 sub 14, mentre al piano inferiore confina con la particella 599 sub 12.



L'intera palazzina identificata con la particella 599 con corte esclusiva, confina all'esterno a nord con le particelle 362 e 363, a sud con la particella 342, a est con la particella 104 e ad ovest con la particella 345/a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,12 mq	192,32 mq	1,00	192,32 mq	2,83 m	Primo
Balcone scoperto	49,90 mq	55,10 mq	0,25	13,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 05/11/2009	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599 Categoria A2
Dal 05/11/2009 al 12/08/2010	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 VANI Piano 2
Dal 12/08/2010 al 09/11/2015	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 2

Dal 09/11/2015 al 14/12/2016	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 2
------------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	599	13	1	A2	4	9,5 vani			2	
	55	599	4	1	C2	6	72 mq		92,96	T	
	55	599	5	1	C2	6	72 mq		92,96	T	
	55	599	10	1	C2	6	126 mq		162,68	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	599	17									
55	599	18									
55	599	19									

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 55, particella 599, sub 4-5-10-17-18-19 sono definiti come "beni comuni" a servizio dei 3 appartamenti presenti nella palazzina pignorata e risultano presenti pertanto solo in Catasto fabbricati.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comuni, risultano già individuati secondo "sub".

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno stato conservativo decisamente buono. Esso è stato realizzato da meno di 20 anni ed internamente è finito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Il vano scala di accesso interno alla palazzina, di proprietà comune, non presenta finitura superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

L'appartamento, sito al piano secondo, risulta inserito in una palazzina di 3 livelli, ciascuno ospitante un appartamento. A servizio della palazzina vi sono 2 scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.5).

Tutti questi elementi, seppur non stimati singolarmente in maniera analitica, sono comunque stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore del lotto in questione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina realizzata da meno di 20 anni. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura, di cui parte adibita a terrazzo e parte a lastrico solare. La parte esterna della palazzina risulta completamente intonacata.

L'ingresso dell'appartamento è posto al primo piano e vi si accede da una scala interna priva di finiture superficiali. Esso si sviluppa per una superficie netta pari a 164,12 mq suddivisi in:

- ingresso e soggiorno di 37,53 mq;
- salotto di 15,60 mq;
- cucina di 10,12 mq;
- atrio di 9,60 mq;
- bagno 1 di 8,01 mq;
- disimpegno di 6,45 mq;
- camera 1 di 14,62 mq;
- camera 2 di 18,02 mq;
- bagno 2 di 11,04 mq;
- camera 3 di 23,50 mq;
- bagno 3 di 9,63 mq.

L'appartamento presenta anche due balconi esterni su cui affacciano tutte le camere, con parapetti in muratura; la loro estensione totale lorda è pari a 55,10 mq (netta 49,90 mq).

L'appartamento risulta finito in tutte le sue parti con materiali apparentemente di buona qualità. Gli impianti appaiono risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e appaiono in buone condizioni e funzionanti. L'impianto di riscaldamento del tipo "a radiatori" è collegato ad una caldaia posta esternamente che produce anche acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte. Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è del tipo a persiane. Le porte interne risultano in legno. Le aree esterne comuni, definite con i sub 17/18/19, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve tutti i 3 appartamenti presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. ***omissis*** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1977 al 29/07/1988	***omissis***, nato a Castelforte il 01/01/1930	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	20/03/1977		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/04/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
omissis ***omissis*** ***omissis*** ***omissis***		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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005

Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096

Importo: € 30.932,00

A favore di GERIT SPA

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007

Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185

Importo: € 540.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **ANNOTAZIONE AD ISCIZIONE** derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Iscritto a LATINA il 11/07/2008

Reg. gen. 19514 - Reg. part. 3708

Importo: € 9.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 02/03/2015

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144

Quota: 3/8

A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a CASSINO il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Contro ***omissis***

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 599, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 84 del 20/06/1990 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione";



- variante approvata con concessione n. 79 del 22/08/1992 riguardante "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione e cambio destinazione d'uso di una parte del piano primo, sito in località cisterna".

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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 scrivente ha redatto l'A.P.E. allegata alla presente Relazione.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo



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 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis*** D
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis*** 2S

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 4/8)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
Codice fiscale: ***omissis***



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

- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)
- ***omissis*** (Proprietà 1/8)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/8 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità. In base a tale strumento la proprietà veniva assegnata per 4/8 alla moglie ***omissis***, e per i restanti 4/8, in quote uguali per ogni figlio, tra cui i tre esecutati per la propria parte pari ad 1/4.



CONFINI

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 599 sub 14, confina al piano inferiore con la particella 599 sub 13, mentre al piano superiore è posta la copertura in parte terrazzata distinta con i sub 15 e 16.



L'intera palazzina identificata con la particella 599 con corte esclusiva, confina all'esterno a nord con le particelle 362 e 363, a sud con la particella 342, a est con la particella 104 e ad ovest con la particella 345/a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,12 mq	192,32 mq	1,00	192,32 mq	2,83 m	Primo
Balcone scoperto	49,90 mq	55,10 mq	0,25	13,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 05/11/2009	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599 Categoria A2
Dal 05/11/2009 al 12/08/2010	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 VANI Piano 3
Dal 12/08/2010 al 09/11/2015	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 3

Dal 09/11/2015 al 14/12/2016	***omissis*** nata in BRASILE il 04/01/1927 Comproprietario per 500/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 125/1000 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 125/1000	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 3
------------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	599	14	1	A2	4	9,5 vani			3	
	55	599	4	1	C2	6	72 mq		92,96	T	
	55	599	5	1	C2	6	72 mq		92,96	T	
	55	599	10	1	C2	6	126 mq		162,68	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	599	17									
55	599	18									
55	599	19									

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 55, particella 599, sub 4-5-10-17-18-19 sono definiti come "beni comuni" a servizio dei 3 appartamenti presenti nella palazzina pignorata e risultano presenti pertanto solo in Catasto fabbricati.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comuni, risultano già individuati secondo "sub".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno stato conservativo decisamente buono. Esso è stato realizzato da meno di 20 anni ed internamente è finito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Il vano scala di accesso interno alla palazzina, di proprietà comune, non presenta finiture superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

L'appartamento, sito al piano terzo, risulta inserito in una palazzina di 3 livelli, ciascuno ospitante un appartamento. A servizio della palazzina vi sono 2 scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.5).

Tutti questi elementi, seppur non stimati singolarmente in maniera analitica, sono comunque stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore del lotto in questione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina realizzata da meno di 20 anni. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura, di cui parte adibita a terrazzo e parte a lastrico solare. La parte esterna della palazzina risulta completamente intonacata.

L'ingresso dell'appartamento è posto al primo piano e vi si accede da una scala interna priva di finiture superficiali. Esso si sviluppa per una superficie netta pari a 164,12 mq suddivisi in:

- ingresso e soggiorno di 37,53 mq;
- salotto di 15,60 mq;
- cucina di 10,12 mq;
- atrio di 9,60 mq;
- bagno 1 di 8,01 mq;
- disimpegno di 6,45 mq;
- camera 1 di 14,62 mq;
- camera 2 di 18,02 mq;
- bagno 2 di 11,04 mq;
- camera 3 di 23,50 mq;
- bagno 3 di 9,63 mq.

L'appartamento presenta anche due balconi esterni su cui affacciano tutte le camere, con parapetti in muratura; la loro estensione totale lorda è pari a 55,10 mq (netta 49,90 mq).

L'appartamento risulta finito in tutte le sue parti con materiali apparentemente di buona qualità. Gli impianti appaiono risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e appaiono in buone condizioni e funzionanti. L'impianto di riscaldamento del tipo "a radiatori" è collegato ad una caldaia posta esternamente che produce anche acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte. Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è del tipo a persiane. Le porte interne risultano in legno. Le aree esterne comuni, definite con i sub 17/18/19, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve tutti i 3 appartamenti presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli eredi del Sig. ***omissis***, Sig.ra ***omissis*** moglie, ***omissis*** e ***omissis*** figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/03/1977 al	***omissis***, nato a Castelforte il	ATTO COMPRAVENDITA

29/07/1988	01/01/1930	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	20/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/04/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** ***omissis*** ***omissis***, ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a LATINA il 23/03/2005

Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096

Importo: € 30.932,00

A favore di GERIT SPA

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007

Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185

Importo: € 540.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **ANNOTAZIONE AD ISCIZIONE** derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Iscritto a LATINA il 11/07/2008

Reg. gen. 19514 - Reg. part. 3708

Importo: € 9.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 02/03/2015

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144

Quota: 3/8

A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a CASSINO il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Contro ***omissis***

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.



L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 599, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 84 del 20/06/1990 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione";
- variante approvata con concessione n. 79 del 22/08/1992 riguardante "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione e cambio destinazione d'uso di una parte del piano primo, sito in località cisterna".

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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 scrivente ha redatto l'A.P.E. allegata alla presente Relazione.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca

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 per la PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA:

- ***omissis*** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: ***omissis***

ed a:

CHIESA DI SAN ROCCO IN CASTELFORTE per il Diritto del Concedente.

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/3)
- ***omissis*** (Proprietà 1/3)
- ***omissis*** (Proprietà 1/3)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/3 ciascuno in quanto, il 12 Maggio 2007 si è aperta la successione ereditaria del defunto ***omissis*** , con devoluzione agli esecutati del patrimonio relitto, tra cui il bene oggetto della presente.

CONFINI

Il lotto su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 51 particella 689, confina a nord con il mapp. 294 proprietà ***omissis*** , a sud con la Via Francesco Baracca, a est con il mapp. 519 e ad ovest con un viottolo vicinale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	173,27 mq	203,50 mq	1,00	203,50 mq	3,20 m	terra

Abitazione	173,27 mq	203,50 mq	1,00	203,50 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	54,34 mq	56,50 mq	0,25	14,13 mq	0,00 m	primo
Abitazione	94,86 mq	115,85 mq	1,00	115,85 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	21,10 mq	22,23 mq	0,25	5,56 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	107,60 mq	109,00 mq	0,25	27,25 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				569,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				569,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1996 al 15/12/2016	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 17/02/1935 per la Proprietà superficiaria CHIESA DI SAN ROCCO IN CASTELFORTE per il Diritto del concedente	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 689 Categoria C2

La successione ereditaria che ha trasferito i beni in questione dal ***omissis*** agli attuali proprietari ***omissis*** per 1/3, ***omissis*** per 1/3, ***omissis*** per 1/3, la cui accettazione è stata registrata dal Notaio M.C. Fuccillo in data 11.10.2007 (Rep. 4895 Racc. 1880) trasferisce la proprietà in oggetto da ***omissis*** ai nipoti, non menzionando il Diritto del Concedente a favore della CHIESA DI SAN ROCCO IN CASTELFORTE invece presente nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	689	1	2	C2	8	162 mq		251	T	
	51	689	2		F3					1	
	51	689	3		F3					2	
	51	689	4		F3						
	51	689	5		F3						

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	689	4			ENTE URBANO		12 are 20 ca			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

L'immobile risulta già censito presso l'Ufficio dell'Agenda del Territorio, ma è presente solo la planimetria del piano terra, in quanto gli altri risultano ancora in corso di costruzione.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 51, particella 689, sub 4-5, rappresentanti rispettivamente il vano scala ed il piazzale che circonda il fabbricato, sono definiti come "beni comuni" a servizio di tutto il fabbricato pignorato.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comprendenti il fabbricato, risultano già individuati e frazionati in "sub".

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta uno stato conservativo definibile scadente. Il piano terra, l'unico che presenta delle finiture superficiali, versa uno stato di abbandono totale: sono presenti numerosi problemi di umidità, infiltrazioni, muffe, ragnatele oltre che una diffusa mancanza di pulizia sui pavimenti che sulle pareti. Gli impianti non sono visionabili: è presente l'impianto elettrico, risulta funzionale ma bisogna adeguarlo alla vigente normativa.

I piani superiori non risultano finiti e versano nella condizione di rustico (solai e tamponature, senza alcuna opera di finitura).

PARTI COMUNI

Il fabbricato, individuato catastalmente al foglio 51 particella 689 è suddiviso nei sub 1-2-3-4-5. I sub 4 e 5 rappresentano rispettivamente il vano scala che serve i vari piani e l'area posta intorno al fabbricato. Questi due beni sono definiti in catasto come beni comuni ai sub 1-2-3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla proprietà in oggetto grava un Diritto del Concedente a favore della CHIESA DI SAN ROCCO IN CASTELFORTE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è sito su Via Francesco Baracca e presenta una struttura portante mista composta da muri portanti in blocchi di tufo, travi e pilastri, posti nella parte centrale, in calcestruzzo armato e solaio in latero-cemento. Sia la parte esterna che gli ambienti interni dei livelli superiori, versano nello stato grezzo, ad eccezione del piano terra che comunque presenta delle finiture superficiali, sebbene di scarsa qualità sia sulle pareti che nel pavimento.

I lavori per la realizzazione dell'edificio iniziarono agli inizi degli anni '70 e ad oggi risultano ancora non ultimati.

Il bene si sviluppa su 3 livelli, suddivisi in:

PIANO TERRA: formato da un unico ambiente di 173,50 mq (203,5 mq lordi), presenta le superfici finite in quanto in passato era sede di un esposizione/negozio. Sono presenti numerosi pannelli delimitanti gli spazi interni ed una controsoffittatura. A questo livello, vi si accede tramite una porta-serranda posta sul prospetto sud; risulta presente l'impianto elettrico che è privo di qualsiasi certificazione. Sono presenti anche delle finestre alte che non sono a taglio termico e non hanno un sistema di oscuramento. Non è presente l'impianto termico.

PIANO PRIMO

Questo livello, a cui vi si accede dalla scalinata posta sul prospetto ovest, in una posizione centrale, non presenta alcuna finitura superficiale e si presenta come unico ambiente. Sono presenti anche due balconi; uno che insiste su tutto il prospetto ovest e l'altro a forma di L, posto all'angolo tra il prospetto sud ed est.

PIANO SECONDO

Questo livello è suddiviso in due porzioni: una parte, quella posta a nord, coperta e tamponata, l'altra invece presenta un terrazzo. Anche a questa quota non è presente alcuna finitura superficiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato al piano terra come deposito da uno dei pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1972 al 12/05/2007	***omissis***, nato a Castelforte il 17/02/1935	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	11/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SANTA MARIA CAPO AVETE	11/07/1972		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2007 al 14/12/2016	***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIA CONCETTA FUCCILLO	12/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	15/04/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	15/10/2007		

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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a FORMIA il 24/01/2000
Reg. gen. 32532 - Reg. part. 3806
Importo: € 527.980,19
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***



Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-SUCCESSIONE**
Trascritto a CASSINO il 15/04/2009
Reg. gen. 10730 - Reg. part. 6303
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis***
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 51 particella 689, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- licenza edilizia n. 84 del 02/11/1972 (pratica edilizia 157/1972) relativa ai lavori di "costruzione fabbricato di civile abitazione";
- concessione edilizia n° 51 del 18/07/1981 (pratica edilizia 28/1980) relativa alla variante e sopraelevazione al fabbricato di civile abitazione in località Vigne, via F. Baracca.

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "B 2 - completamento e ristrutturazione edilizia".



Il bene risulta regolare in quanto le suddette autorizzazioni trovano riscontro nello stato dei luoghi.

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 scrivente non ha redatto l'A.P.E. in quanto l'immobile risulta sprovvisto di impianti e chiusure adeguate.

La planimetria presente in catasto riferita al piano terra, risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

NOTA: I piani superiori sono accatastati come "in corso di costruzione"; la loro volumetria è conforme al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane



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*** (Diritto del livellario 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Diritto del livellario 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Diritto del livellario 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Diritto del livellario 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- Mensa Arcivescovile di Gaeta (Diritto del concedente 1/1)
- ***omissis*** (Usufrutto su proprietà superficaria 1/1)

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

- ***omissis*** (Diritto del livellario 1/4)
- ***omissis*** (Diritto del livellario 1/4)
- ***omissis*** (Diritto del livellario 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano godenti del diritto di livellario del bene per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.



Per quanto riguarda i diritti gravanti sul bene:

Nel caso in cui l'acquirente volesse ad ogni costo effettuare l'acquisto della piena proprietà, occorre procedere alla c.d. "affrancazione del canone enfiteutico", contattando l' "Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero", unico Ente legittimato alla procedura in esame a seguito del subentro nei rapporti giuridici prima facenti capo agli Enti Ecclesiastici minori. Il diritto del concedente, Mensa Arcivescovile di Gaeta, si potrà eventualmente anche estinguere mediante un'autocertificazione con cui

quest'ultimo dichiaro che non si è percepito i relativi canoni da più di venti anni: il rapporto enfiteutico si è di fatto estinto per usucapione e mancato esercizio del potere di ricognizione (articolo 969 del Codice civile), in quanto il canone non è più stato corrisposto per oltre venti anni.

CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 42 mapp. 332, confina a nord col mapp. 36, ad est col mapp. 70, ad ovest col mapp. 135, ed a sud col mapp. 1040.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	632,00 mq	632,00 mq	1,00	632,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				632,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				632,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Livellario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Livellario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Livellario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Livellario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 332 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 632,00 mq

La proprietà è gravata da un Diritto del concedente esercitato da MENSA ARCIVESCOVILE DI GAETA a favore dei 4 eredi di ***omissis***, che ne esercitano il diritto di livellari ciascuno per una quota di 1/4, nonché a favore di ***omissis*** quale Usufruttuario generale di livello.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	332				Frutteto		6 are 32 ca			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La proprietà è gravata da un Diritto del concedente esercitato da MENSA ARCIVESCOVILE DI GAETA a favore dei 4 eredi di ***omissis***, che ne esercitano il diritto di livellari ciascuno per una quota di 1/4, nonchè a favore di ***omissis*** quale Usufruttuario generale di livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis***, ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Usufrutto su proprietà superficaria 1/1)

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

- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)

- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano godenti del diritto di livellario del bene per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

Per quanto riguarda i diritti gravanti sul bene, dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Usufrutto su proprietà superficiale 1/1)

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

- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano godenti del diritto di livellario del bene per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

Per quanto riguarda i diritti gravanti sul bene, dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di

Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Usufrutto su proprietà superficaria 1/1)

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

- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano godenti del diritto di livellario del bene per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

Per quanto riguarda i diritti gravanti sul bene, dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitù non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Usufrutto su proprietà superficiaria 1/1)



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

- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Nuda proprietà 1/4)

Si precisa che gli eseguiti sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano godenti del diritto di livellario del bene per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

Per quanto riguarda i diritti gravanti sul bene, dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitù non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

CONFINI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 mapp. 200, confina a nord col mapp. 473, ed a sud col mapp. 475 (bene pignorato nello stesso lotto).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 mapp. 224, confina a nord col mapp. 41 e 477, ed a sud col mapp. 475 (bene pignorato nello stesso lotto).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 mapp. 475, confina a nord col mapp. 200 e col mapp. 224 (beni pignorati nello stesso lotto); a sud confina coi mapp. 474 e 368/85.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 mapp. 480, confina a nord col mapp. 329, ed a sud col mapp. 41 / 478.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	74,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	884,00 mq	884,00 mq	1,00	884,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				884,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				884,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	255,00 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				255,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 200 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 are 30 ca
Dal 17/05/2002 al 15/12/2016	***omissis***, Usufruttuario parziale ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 200 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 ha 30 ca

Dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 224 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 74 ca
Dal 17/05/2002 al 15/12/2016	***omissis***, Usufruttuario parziale ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 224 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 74 ca

Dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura

storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 475 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 8 are 80 ca
Dal 17/05/2002 al 15/12/2016	***omissis***, Usufruttuario parziale ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 475 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 8 are 80 ca

Dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 480 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2 are 55 ca
Dal 17/05/2002 al 15/12/2016	***omissis***, Usufruttuario parziale ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Proprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 480 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2 are 55 ca

Dalle visure catastali è emerso un usufrutto parziale a favore di ***omissis***, non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis***, da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero: tale situazione è stata accertata dalla visura

storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	200				Seminativo		1 are 30 ca				

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	224				Seminativo		74 ca				

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	475				Seminativo		8 are 80 ca				

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	480				Seminativo		2 are 55 ca			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

La proprietà è gravata da un usufrutto parziale a favore di ***omissis*** ,non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis*** , da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero:tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

La proprietà è gravata da un usufrutto parziale a favore di ***omissis*** non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis*** , da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero:tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

La proprietà è gravata da un usufrutto parziale a favore di ***omissis*** ,non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis*** , da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero:tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

La proprietà è gravata da un usufrutto parziale a favore di ***omissis*** ,non definito nella quantità. Tale servitu' non esisteva prima della successione del de cuius ***omissis*** , da cui gli attuali comproprietari hanno ereditato il terreno libero:tale situazione è stata accertata dalla visura storica del terreno all'epoca in cui insisteva sul territorio di Castelforte, prima cioè della variazione territoriale che ha comportato il trasferimento di tale bene da Castelforte a Santi Cosma e Damiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a CASSINO il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Contro ***omissis***

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .



BENE N° 10 - TERRENO UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 14/05/2004

Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518

Importo: € 62.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECALIA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a LATINA il 26/03/2007

Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075

Quota: diritto enfiteuta per 1/4

Importo: € 15.466,00

A favore di GERIT SPA

Contro ***omissis***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007

Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185

Importo: € 540.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 02/03/2015

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144

Quota: 3/4

A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a CASSINO il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518

Importo: € 62.000,00

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico".

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade in parte

come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C - sottozona C/1 - Estensiva" (mq 51,82).

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

Le norme tecniche di attuazione del PRGC la definiscono: " parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere , prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 - Iff 0,80 mc/mq - altezza max 7,50 m,.....".

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica

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 250/1000)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 250/1000)
Codice fiscale: ***omissis***
- ***omissis*** (Proprietà 250/1000)
Codice fiscale: ***omissis***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 250/1000)
Codice fiscale: ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)
- ***omissis*** (Proprietà 1/4)

- ***omissis*** (Proprietà 1/4)

Si precisa che gli esecutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/4 ciascuno in quanto eredi del defunto padre Sig. ***omissis*** grazie alla successione legittima, aperta in data 29 Luglio 1988 e registrata a Sessa Aurunca in data 23 Maggio 1989, den. n. 93 vol. n. 281, trascritta a Latina il 12 Giugno 1989 al n. 7395 di formalità.

CONFINI

Il bene catastalmente individuato al foglio 19 particella 152, confina a nord con le particelle 116/496, a sud con la particella 500, a ovest con la particella 116 e ad est con la particella 149.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1480,00 mq	1480,00 mq	1,00	1480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1480,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 152 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 14 are 80 ca
Dal 17/05/2002 al 15/12/2016	***omissis*** nato a CASTELFORTE il 25/07/1963 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nata in BRASILE il 02/10/1961 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato a CASTELFORTE il 23/04/1968 Comproprietario per 1/4 ***omissis*** nato in BRASILE il 03/08/1958 Proprietario per 1/4	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 152 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 14 are 80 ca

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 17/05/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	152				Oliveto		14 are 80 ca			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		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.

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di GERIT SPA
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a CASSINO il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Contro ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis***
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 ***omissis*** , ***omissis*** , ***omissis*** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius ***omissis*** .

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade in zona classificata "E/2".

Le norme tecniche di attuazione del PRGC la definiscono: " parte del territorio sottoposta a vincolo idrogeologico,.....", ed è edificabile solo con lotto minimo di mq 30.000,00.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
L'immobile, individuato catastalmente al foglio 55, particella 377 sub 1, è sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. Esso, risulta adibito a negozio/esposizione commerciale, è posto al piano terra di un fabbricato di due piani realizzato con struttura mista muratura - calcestruzzo armato, presumibilmente risalente ad una data antecedente al 1° settembre 1967. Al primo livello della palazzina insiste un appartamento non oggetto della presente trattazione, a cui si accede da una scala a doppia rampa, posta nella zona sinistra del prospetto principale, che permette anche l'accesso alla copertura, definita da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare (anch'esso non oggetto della presente trattazione). Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale pavimentato con battuto di cemento che costeggia la strada Via Filari di Cristo, utilizzato oggi come parcheggio ad uso esclusivo del sub 1 oggetto della presente trattazione e del sub 2 (app.to al piano primo). Nella parte retrostante, addossata alla struttura, vi è un'area porticata che si sviluppa lungo tutta la lunghezza del fabbricato, in parte aperta, ed in parte chiusa, non autorizzata e non conforme allo stato dei luoghi presente in catasto: tale corpo aggiunto, pur non essendo dotato di autorizzazione, in caso di necessità di demolizione può essere facilmente rimosso in quanto a struttura semplice metallica. Tale struttura ricade in parte sulla part. 363, corrispondente al BENE 2 della presente stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 377, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 377, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 115.566,38

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 800,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato. Caratteristiche intrinseche: - Tipologia edilizia: edificio in c.a e muratura.....0,95 - Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 30 anni.....0,90 - Consistenza.....1,10 - Stato di conservazione e impianti: sufficiente con impianti da rivedere.....0,95 Caratteristiche estrinseche: - Contesto e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,85 - Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05 - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90 Valore Reale = € 800,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10 x 0,95 x 0,85 x 1,05 x 0,90 = 574,15 €/mq Nella valutazione eseguita, i coefficienti hanno tenuto conto anche dei costi derivanti dall'eventuale rimozione della superficie porticata posta nel retro al piano terra, non dotata di autorizzazione. Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 575,00 €/mq Al valore del

magazzino va aggiunto quello relativo al capannone annesso posto nel retro ed insistente sulla part. 363, già descritto in precedenza, per il quale si stima "a corpo" un valore pari ad € 35.000,00, comprensivo anche dell'eventuale demolizione della porzione non conforme alle approvazioni rilasciate.

- **BENE N° 2** – Capannone ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
Il bene, catastalmente distinto al foglio 55, particella 363, è sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile è posto nella parte posteriore del bene 1 ed è composto da un capannone (part. 363 sub 1) con un unico ambiente e copertura a doppia falda, che risulta oggi adibito a deposito e che insiste su una corte esterna non pavimentata (sub 2). Esso è raggiungibile attraversando il piazzale laterale della particella 377.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 363, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 26.250,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, alla luce anche della situazione urbanistica con parziale difformità dello stato attuale, il sottoscritto ritiene congruo stimare il bene della presente a corpo, valutandolo 35.000,00 €. Tale valore si ritiene già decurtato dei costi derivanti dall'eventuale demolizione della parte non conforme alle approvazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	267,98 mq	575,00 €/mq	€ 154.088,50	75,00	€ 115.566,38
Bene N° 2 - Magazzino Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	141,00 mq	248,23 €/mq	€ 35.000,00	75,00	€ 26.250,00
				Valore di stima:	€ 141.816,38

Valore finale di stima: € 141.816,38

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
Il bene è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato con struttura mista muratura - calcestruzzo armato, presumibilmente risale ad una data antecedente al 1° settembre 1967. Esso si sviluppa su 2 piani: il piano terra, catastalmente distinto al foglio 55, particella 377 sub 1, che risulta adibito a negozio, mentre il piano primo, oggetto della presente perizia di stima e individuato dal sub 2, è una civile abitazione. Al primo livello si accede da una scala a doppia rampa, posta nella zona sinistra del prospetto principale e che permette anche l'accesso alla copertura, definita da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale pavimentato con battuto di cemento che costeggia la strada Via Filari di Cristo, utilizzato oggi come parcheggio ad uso esclusivo dei due sub.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 377, Sub. 2, Categoria A1 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 377, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 119.070,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato. Caratteristiche intrinseche: - Tipologia edilizia: edificio in c.a e muratura.....0,95 - Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 30 anni.....0,90 - Consistenza.....1,10 - Stato di conservazione e impianti: sufficiente con impianti da rivedere.....0,95 Caratteristiche estrinseche: - Contesto e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,85 - Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05 - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90 Valore Reale = € 750,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10 x 0,95 x 0,85 x 1,05 x 0,90 = 538,26 €/mq Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 540,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	267,94 mq	540,00 €/mq	€ 158.760,00	75,00	€ 119.070,00
				Valore di stima:	€ 119.070,00

Valore finale di stima: € 119.070,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16. Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina. Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 599, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 599, Sub. 17 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 18 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

Valore di stima del bene: € 53.328,38

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente

individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

Tipologia edilizia: edificio in c.a.....1,05

Epoca di costruzione: edificio realizzato da meno di 30 anni.....1,05

Consistenza.....0,95

Stato di conservazione e impianti: buono e impianti a norma.....1,10

Caratteristiche estrinseche:

Contesto e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,85

Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05

Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90

Valore Reale = € 750,00 x 1,05 x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 0,85 x 1,05 x 0,90 = 694,07 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 690,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	206,10 mq	690,00 €/mq	€ 142.209,00	37,50	€ 53.328,38
				Valore di stima:	€ 53.328,38

Valore finale di stima: € 53.328,38

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16. Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina. Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 599, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 599, Sub. 17 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 18 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

Valore di stima del bene: € 51.782,63

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosima e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente

individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a.....1,05
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da meno di 30 anni.....1,05
- Consistenza.....0,95
- Stato di conservazione e impianti: buono e impianti a norma.....1,10

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto, elevazione e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,82
- Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90

Valore Reale = € 750,00 x 1,05 x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 0,82 x 1,05 x 0,90 = 669,57 €/mq Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 670,00 €/mq

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	206,10 mq	670,00 €/mq	€ 138.087,00	37,50	€ 51.782,63
				Valore di stima:	€ 51.782,63

Valore finale di stima: € 51.782,63

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
L'appartamento è posto al piano terzo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina. Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 599, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 599, Sub. 17 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 18 - Fg. 55, Part. 599, Sub. 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

Valore di stima del bene: € 50.623,31

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a.....1,05

- Epoca di costruzione: edificio realizzato da meno di 30 anni.....1,05
 - Consistenza.....0,95
 - Stato di conservazione e impianti: buono e impianti a norma.....1,10
- Caratteristiche estrinseche:
- Contesto, elevazione e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,80
 - Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
 - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90



Valore Reale = € 750,00 x 1,05 x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 0,80 x 1,05 x 0,90 = 653,24 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 655,00 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	206,10 mq	655,00 €/mq	€ 134.995,50	37,50	€ 50.623,31
				Valore di stima:	€ 50.623,31

Valore finale di stima: € 50.623,31



LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca
Il fabbricato è sito in una zona centrale pianeggiante del comune di Santi Cosma e Damiano, dotata dei servizi primari necessari. Il bene, realizzato con struttura mista in muratura di tufo e calcestruzzo armato da più di 30 anni, è ancora in corso di costruzione e versa oggi in uno stato di abbandono. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano terra, adibito a locale commerciale in passato, presenta delle finiture superficiali, seppur altamente degradate, mentre gli altri piani, raggiungibili mediante una scala in c.a., versano nella condizione di rustico e sono allo stato grezzo (solai e tamponature, senza infissi e finiture di alcun genere). Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale con battuto di cemento, che viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 689, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 51, Part. 689, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 51, Part. 689, Sub. 3, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 689, Sub. 4, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 689, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 51, Part. 689, Sub. 5, Categoria F3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà Superficiaria (1/1) - Diritto del Concedente esercitato da CHIESA DI SAN ROCCO IN CASTELFORTE.

Valore di stima del bene: € 207.973,35

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 800,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a e muratura.....0,95
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 30 anni.....0,95
- Consistenza.....1,05
- Stato di conservazione e impianti: stato grezzo e impianti non presenti.....0,40

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto e collegamenti: buono1,10
- Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: buona1,05

Valore Reale = € 800,00 x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 0,40 x 1,10 x 1,05 x 1,05 = 367,75 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 365,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato Civile Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca	569,79 mq	365,00 €/mq	€ 207.973,35	100,00	€ 207.973,35
Valore di stima:					€ 207.973,35
					Valore finale di stima: € 207.973,35

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come frutteto, posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 332, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (3/4)

Valore di stima del bene: € 1.422,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Castelforte e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei vincoli gravanti sul bene (livellario), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 3,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Castelforte (LT) - loc. Pantane	632,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.896,00	75,00	€ 1.422,00
				Valore di stima:	€ 1.422,00

Valore finale di stima: € 1.422,00

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 200, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 1.267,50

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico". Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 13,00 €/mq.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 224, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 721,50

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico". Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 13,00 €/mq.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica

rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 475, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 9.945,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82). Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 15,00 €/mq.

• **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 480, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 4.398,75

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia". Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 23,00 €/mq.

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

Bene N° 9 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	130,00 mq	13,00 €/mq	€ 1.690,00	75,00	€ 1.267,50
Bene N° 10 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	74,00 mq	13,00 €/mq	€ 962,00	75,00	€ 721,50
Bene N° 11 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	884,00 mq	15,00 €/mq	€ 13.260,00	75,00	€ 9.945,00
Bene N° 12 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	255,00 mq	23,00 €/mq	€ 5.865,00	75,00	€ 4.398,75
Valore di stima:					€ 16.332,75

Valore finale di stima: € 16.332,75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come "Uliveto", posto in posizione periferica rispetto al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, ricade in zona "E2".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 152, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 19.980,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "E/2", in cui è ammessa l'edificabilità (vincolata ai pareri idrogeologici) per lotti minimi di mq 30.000,00. Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 18,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	1480,00 mq	18,00 €/mq	€ 26.640,00	75,00	€ 19.980,00
				Valore di stima:	€ 19.980,00

Valore finale di stima: € 19.980,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sora, li 20/01/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Costantini Giovanni



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Richiesta regolarità urbanistica
- ✓ N° 3 Certificati destinazione urbanistica
- ✓ N° 5 Stralci di Mappa Catastale
- ✓ N° 3 Elab. Planimetrici Catasto (Fg.51 mapp. 689/ Fg.55 mapp. 363/ Fg.55 mapp. 599)
- ✓ N° 10 Planimetrie in Catasto (Fg.51 mapp. 689 sub1/Fg. 55 mapp. 363 sub1/ Fg. 55 mapp 377 sub 1-2/ Fg. 55 mapp 599 sub 4-5-10-12-13-14)
- ✓ Inquadramento - Ortofoto
- ✓ Documentazione Fotografica
 - FOTO BENE N°1: 3 Foto interne + 3 Foto esterne
 - FOTO BENE N°2: 2 Foto esterne
 - FOTO BENE N°3: 3 Foto interne + 3 Foto esterne
 - FOTO BENE N°4: 3 Foto interne + 3 Foto esterne
 - FOTO BENE N°5: 3 Foto interne + 3 Foto esterne
 - FOTO BENE N°6: 3 Foto interne + 3 Foto esterne
 - FOTO BENE N°7: 3 Foto interne + 3 Foto esterne
- ✓ TRASCRIZIONI
- ✓ BENE N°1: ATTESTAZIONE di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ BENE N°3: ATTESTAZIONE di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ BENE N°4: ATTESTAZIONE di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ BENE N°5: ATTESTAZIONE di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ BENE N°6: ATTESTAZIONE di Prestazione Energetica (APE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	1
Premessa	1
Descrizione	2
Lotto 1	8
<i>Bene N° 1 - Magazzino in SS. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg. 55, Part. 377, Sub. 1</i>	
<i>Bene N° 2 - Magazzino in SS. Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo Fg. 55, Part. 363</i>	
Lotto 2	20
<i>Bene N° 3 - Appartamento in SS. Cosma e Damiano (LT)-Via Filari di Cristo Fg. 55, Part. 377 Sub. 2</i>	
Lotto 3	26
<i>Bene N° 4 - Appartamento in SS. Cosma e Damiano (LT)-Via Filari di Cristo Fg. 55, Part. 599 Sub. 12</i>	
Lotto 4	34
<i>Bene N° 5 - Appartamento in SS. Cosma e Damiano (LT)-Via Filari di Cristo Fg. 55, Part. 599 Sub. 13</i>	
Lotto 5	42
<i>Bene N° 6 - Appartamento in SS. Cosma e Damiano (LT)-Via Filari di Cristo Fg. 55 Part. 599 Sub. 14</i>	
Lotto 6	50
<i>Bene N° 7 - Fabbricato Civile in SS. Cosma e Damiano (LT) -Via Francesco Baracca Fg. 51 Part. 689</i>	
Lotto 7	57
<i>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane Fg. 42, Part. 332</i>	
Lotto 8	61
<i>Bene N° 9 - Terreno ubicato a SS. Cosma e Damiano (LT) - Fg. 55, Part. 200</i>	
<i>Bene N° 10 - Terreno ubicato a SS. Cosma e Damiano (LT) - Fg. 55, Part. 224</i>	
<i>Bene N° 11 - Terreno ubicato a SS. Cosma e Damiano (LT) - Fg. 55, Part. 475</i>	
<i>Bene N° 12 - Terreno ubicato a SS. Cosma e Damiano (LT) - Fg. 55, Part. 480</i>	
Lotto 9	77
<i>Bene N° 13 - Terreno ubicato a SS. Cosma e Damiano (LT) - Fg. 19, Part. 152</i>	
Stima / Formazione lotti	82
Lotto 1	82
Lotto 2	84
Lotto 3	85
Lotto 4	87
Lotto 5	89
Lotto 6	91
Lotto 7	92
Lotto 8	93
Lotto 9	96