

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Della Penna Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.192,00	15

All'udienza del 12/11/2024, il sottoscritto Arch. Della Penna Giovanni, con studio in Via Andrea Doria, 55 (Ora Via Ennio) - 04100 - Latina (LT), email g.dellapenna@panservice.it, PEC giovanni.dellapenna@archiworldpec.it, Tel. 335 5229661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Pagani, 36

DESCRIZIONE

Alloggio disposto su tre livelli ubicato in angolo Via Pagani, 34-36 e via Monte Santa Chiara,2. L'area è il centro storico del comune di Priverno, (LT) senza parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e con strade strette che consentono il passaggio di autoveicoli in un'unica direzione. Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle abitazioni site nei centri storici, in muratura portante e solai piani realizzati con putrelle in acciaio e tavelloni. Al di fuori del centro storico sono presenti uffici comunali, ufficio postale e scuole primarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Pagani, 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare visure catastali e visure ipotecarie sia all'inizio che in conclusione dell'incarico ricevuto.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord ed ovest con altri fabbricati. A sud con via Pagani ad Est con via Monte Santa Chiara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	56,30 mq	67,56 mq	1	67,56 mq	2,75 m	Primo e Secondo
Garage-Cantina	19,64 mq	21,40 mq	0,20	4,28 mq	2,40 m	Terra
balcone	4,10 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	Primo
Locale Pluriuso	27,32 mq	32,78 mq	0,30	9,83 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				82,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie calpestabile residenziale dei singoli vani costituenti l'alloggio :

Pluriuso-Disimpegno piano primo Mq. 11,34

Letto piano primo Mq. 10,75
 Disimpegno-pianerottolo piano primo mq. 2,00
 Bagno piano primo Mq. 4,20
 Disimpegno piano secondo 4,23
 Studio piano secondo Mq. 6,90
 Letto piano secondo Mq. 11,95
 Bagno piano secondo Mq. 4,93
 Totale superficie netta abitabile Mq.56,30

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 825, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 20 mq Rendita € 21,69
Dal 28/02/1995 al 25/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 822, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3 Superficie catastale 1 Vano mq Rendita € 34,01
Dal 28/02/1995 al 25/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 822, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 136,34
Dal 25/01/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 822, Sub. 2 Categoria A5 Superficie catastale 1 Vano mq Rendita € 34,60
Dal 25/01/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 8822, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 115,69
Dal 28/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 825, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 20 mq Rendita € 21,69
Dal 28/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 822, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 115,69 Piano 1-2
Dal 28/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 822 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 40 mq

		Rendita € 34,60
Dal 09/11/2015 al 08/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 822, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 39 mq Rendita € 34,00

I titolari catastali corrispondono a quelli attuali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	822	1		A4	2	4 Vani	71 mq	115,9 €	1 - 2	
	83	822	2		A5	3	1 vano	39 mq	34,6 €	T	
	83	825	2		C6			20 mq	21,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Esiste una sostanziale conformità tra la mappe catastali e lo stato dei luoghi, per quanto attiene la sagoma di ingombro e le dimensioni esterne del fabbricato.

La distribuzione interna è da aggiornare sia in atti che in mappa.

Si allega copia, in stralcio, della sezione e delle piante dei vari piani riportate nella DIA depositata in data 23 luglio 2007 protocollo n. 13011 con evidenziazione in rosso degli scostamenti/variazioni rilevate: altezza interpiano e destinazioni attuali al piano terra e al piano primo.

Si allegano le piante del rilievo effettuato, con le destinazioni d'uso attuali e le misure della parte modificata al primo piano.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU ha preso visione della documentazione in atti ed effettuato le visure ipocatastali, ha richiesto ed ottenuto il certificato storico di residenza a carico degli esecutati ma non l'estratto integrale di matrimonio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Mentre l'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. Le facciate esterne, soprattutto quella su via Pagani, sono da risarcire e tinteggiare.

L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito "in economia". Si rileva un susseguirsi di interventi con metodi non omogenei e ormai datati.

La redazione del Certificato di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza.

L'intero fabbricato risulta dotato di nuovi infissi esterni.

PARTI COMUNI

Non risultano aree comuni. Mentre i muri portanti laterali sono in comunione con i rispettivi confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI
- Fondazioni a sacco gettate in opera.
- Esposizione: facciata su via Pagani esposta a Nord-Ovest
- Altezza interna utile mt 2,75, mentre al piano terreno e di Mt. 2.40
- Copertura: a tetto a due falde
- Manto di copertura: tegole in cotto.
- Pareti esterne in muratura, interne: parte in muratura parte in tramezzi.
- Pavimentazione interna: gres ceramico.
- Infissi esterni: persiane alla romana e finestre di nuova installazione, in alluminio e legno con vetrocamera.
- Infissi interni: porte interne in legno di noce tamburate.
 - Scale: gradini di accesso in muratura rivestiti in piastrelle di gres ceramico.
 - Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V realizzato con tubi di PVC corrugati e fili in rame, dotati di quadri di zona contenenti salvavita ed interruttori magnetotermici, termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a Gas collegata alla rete, senza impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Dati riferiti al certificato storico di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1994 al 28/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FALESSI ALVARO	18/04/1994	41035	12597
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	04/05/1994	7722	5172
Dal 28/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO SAMMARTANO STEFANO	28/05/2007	19854	9616
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito comunale si rileva che il comune di Priverno è dotato di Piano Regolatore (oggi Piano Urbanistico Comunale Generale) adottato ai sensi della legge 1150/42 - Deliberazioni n. 2/2003 e n. 7/2004 approvato della Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 142 del 2009. Dall'esame degli atti e dal fascicolo depositato in comune si rileva che l'immobile non è ubicato in zona di inetresse storico, artistico, monumentale ne risulta vincolato. Non è gravato da vincolo idrogeologico ne da uso civico.

Il fabbricato costruito prima del 1942, insiste su area classificata "Zona A1 - Centro storico " secondo il vigente

strumento urbanistico, P.U.C.G. del comune di Priverno (LT). Di seguito si riporta in stralcio per ogni opportuna conoscenza la normativa specifica.

"ART. 10 (Zona A di carattere storico)

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

La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone :

SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO

Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme. In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78..

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato risulta costruito prima del 1942.

In data 23 luglio 2007 con protocollo n. 13011 è stata depositata Denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per accorpamento di unità immobiliari e lavori di ordinaria manutenzione.

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.

Esiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla DIA depositata in data 23 luglio 2007 con protocollo n. 13011 per quanto attiene la sagoma di ingombro, le dimensioni esterne e le aperture del fabbricato, salvo due scostamenti/variazioni.

Al piano terra, nel locale classificato garage, sono stati posizionati mobili da cucina, e nel locale adiacente si rilevano una pluralità di funzioni quali il pranzo soggiorno e in parte laboratorio di sartoria, invece che camera. Entrambi sono di altezza netta di Mt. 2,40 anziché di Mt. 2,70 che non li rende agibili per l'uso attuale.

Al piano primo è stato realizzato un tramezzo, con il posizionamento di due porte per ricavare due locali da adibire a stanza da letto e a pluriuso/disimpegno per la scala interna che porta al secondo piano, invece che soggiorno con angolo cottura.

Allo stato dei fatti, questa CTU ritiene di dover proporre la soluzione più lineare, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi, rendendo conformi le opere a quelle autorizzate con SCIA prot. 13011/2007. Pertanto occorre eseguire le necessarie procedure tecniche, l'effettuazione di lavori di demolizione (un tramezzo e due porte), lo spostamento della cucina dal piano terra al primo piano (ove era prevista), i conseguenti lavori di finitura e lo smaltimento dei materiali.

Così si otterrebbe anche il ritorno a locale garage e camera al piano terra. L'altezza interpiano di Mt. 2,40 anziché quella dichiarata di Mt. 2,70 comporta che tali locali possano essere adoperati, con la presenza di persone, solo per attività temporanee e non permanenti.

Il terzo piano corrisponde a quanto riportato nella SCIA n. prot. 13011/07.

La possibilità di intraprendere una sanatoria delle opere e delle destinazioni difformi, invece che il ripristino, potrà essere valutata dal nuovo eventuale proprietario, se ritenuta conveniente.

Di tutto questo si è tenuto conto nella presente stima.

L'alloggio non è dotato di certificato energetico. Pertanto non essendo soggetto abilitato ci si è avvalsi di ausiliario specializzato di fiducia per predisporre l'Attestato (APE) ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192. Il bene è dotato del riscaldamento autonomo, allacciato alla rete. Non sono stati consegnati i Certificati di conformità degli impianti e quelli relativi alla manutenzione della Caldaia a gas. Pertanto il sottoscritto CTU, ha comunque fatto predisporre il certificato energetico APE, come da legge, ma non ha potuto effettuare l'invio telematico presso gli uffici della Regione Lazio, preposti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Pagani, 36

Alloggio disposto su tre livelli ubicato in angolo Via Pagani, 34-36 e via Monte Santa Chiara, 2. L'area è il centro storico del comune di Priverno, (LT) senza parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e con strade strette che consentono il passaggio di autoveicoli in un'unica direzione. Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle abitazioni site nei centri storici, in muratura portante e solai piani realizzati con putrelle in acciaio e tavelloni. Al di fuori del centro storico sono presenti uffici comunali, ufficio postale e scuole primarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 822, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 83, Part. 822, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 83, Part. 825, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 66.192,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore attuale dell'immobile pignorato è stato dedotto con una stima sintetica basata su un'indagine dei prezzi praticati dal mercato immobiliare per unità residenziali di analoghe caratteristiche e stato di conservazione.

Nella valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori, stato di conservazione, esposizione, ecc.), arrivando così a determinare un prezzo unitario - Euro al metro quadrato (€/mq.) della superficie utile commerciale ragguagliata dell'immobile (superficie convenzionale).

Quest'ultima è stata calcolata prendendo in considerazione:

- la superficie lorda dell'alloggio considerata per l'intero,
- la superficie del locale pluriuso al piano terra ragguagliata al 30%
- la superficie del locale garage, ragguagliata al 20%,
- la superficie del balcone, ragguagliata al 25%,

Per quanto in precedenza riportato, dopo varie e scrupolose indagini per essere dedotto sui prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, per consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile da valutare, si sono potuti rilevare dei valori al metro quadro, per beni simili, oscillanti tra €. 600,00 e €. 900,00 al mq. con una media pari a €. 750,00/mq.

Inoltre si è operato un raffronto anche con i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate nelle quotazioni immobiliari OMI, Comune di Priverno rif. 2 semestre/2024 zona centro storico Codice di zona: "B1" tipologia prevalente: abitazioni civili con destinazione residenziale, che, nel caso di specie, esprimono un valore di mercato unitario (€/mq.), oscillanti tra €. 700,00 minimo e €. 1000,00 massimo, con una media pari a €. 850,00/Mq.

Fatte tutte le considerazioni necessarie e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, si può senz'altro assegnare all'immobile, con riferimento alla data odierna, ma apportando un deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato stesso, alla difformità rilevate e considerando le opere da eseguire, un valore medio pari a €. 800,00 per mq. di superficie utile ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Priverno (LT) - Via Pagani, 36	82,74 mq	800,00 €/mq	€ 66.192,00	100,00%	€ 66.192,00
Valore di stima:					€ 66.192,00

Valore di stima: € 66.192,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Demolizione tramezzo e due porte al piano primo, opere di ripristino e finitura e smaltimento dei materiali di risulta	2400,00	€
Altro - ripristino impianti per spostamento mobili cucina.	1600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - manutenzione ordinaria paramento esterno e tinteggiatura.	7000,00	€

Valore finale di stima: € 55.192,00

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.

Latina, li 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Della Penna Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL-01- [REDACTED] (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL-02-VERBALI-ACCESSO (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 4 Foto - ALL-03-FOTO (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL-04-PIANTE-e-SEZIONE-VARIAZIONI-RILEVATE (Aggiornamento al 24/04/2025)

- ✓ N° 8 Tavola del progetto - ALL-05-DIA-COPIA-ELABORATO-DEPOSITATO (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL-6-Classificazione-zone-omogenee-PUCG (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL-07-VISURA-STORICA f83 plla 822 sub 1 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL-08-VISURA-STORICA f83 plla 822 sub 2 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL-09-VISURA-STORICA f83 plla 825 sub 2 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - ALL-10-COPIA-ATTO-ULTRAVENTENNALE (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL-12-ATTESTATO-PRESTAZIONE-ENERGETICA (Aggiornamento al 23/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL-13- [REDACTED] VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL-14- [REDACTED] VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL-15-PLANIMETRIA-CATASTALE-PIANO-TERRA-Sub-2-C6 (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL-16-PLANIMETRIA-CATASTALE-PIANO-TERRA-Sub-2-A5 (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL-17-PLANIMETRIA-CATASTALE-PIANI-1e2-Sub-1-A4 (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALL-18-COMUNICAZIONI-ALLE-PARTI (Aggiornamento al 04/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Priverno (LT) - Via Pagani, 36

Alloggio disposto su tre livelli ubicato in angolo Via Pagani, 34-36 e via Monte Santa Chiara, 2. L'area è il centro storico del comune di Priverno, (LT) senza parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e con strade strette che consentono il passaggio di autoveicoli in un'unica direzione. Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle abitazioni site nei centri storici, in muratura portante e solai piani realizzati con putrelle in acciaio e tavelloni. Al di fuori del centro storico sono presenti uffici comunali, ufficio postale e scuole primarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 822, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 83, Part. 822, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 83, Part. 825, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito comunale si rileva che il comune di Priverno è dotato di Piano Regolatore (oggi Piano Urbanistico Comunale Generale) adottato ai sensi della legge 1150/42 - Deliberazioni n. 2/2003 e n. 7/2004 approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 142 del 2009. Dall'esame degli atti e dal fascicolo depositato in comune si rileva che l'immobile non è ubicato in zona di interesse storico, artistico, monumentale né risulta vincolato. Non è gravato da vincolo idrogeologico né da uso civico. Il fabbricato costruito prima del 1942, insiste su area classificata "Zona A1 - Centro storico" secondo il vigente strumento urbanistico, P.U.C.G. del comune di Priverno (LT). Di seguito si riporta in stralcio per ogni opportuna conoscenza la normativa specifica. "ART. 10 (Zona A di carattere storico) Rappresenta le parti storiche dei nuclei edificati nonché gli edifici di interesse storico sparsi nel territorio. Le destinazioni d'uso possono essere quella residenziale nonché quelle con essa compatibili quali alberghi, case-albergo, residences, case per anziani, studi professionali ed attività artigianali che non producano rumori od odori molesti la cui attività debba svolgersi in stretta connessione con residenza (officine per riparazione auto, laboratori idraulici, cc...), ai piani terra degli edifici possono essere realizzate inoltre attività commerciali. La zona di carattere storico è costituita da tre sottozone : SOTTOZONA A1 - CENTRO STORICO PRIVERNO Le destinazioni d'uso di tale sottozona sono quelle previste all'art. 9 delle presenti norme. In questa sottozona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con P.U.O.C. avente valore di Piano Particolareggiato di Esecuzione o di Piano di Recupero previsti dagli artt. 27, 28, 29, 30 della n. 457/78.. Nelle more di formazione del P.U.O.C. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo (punti a, b, c, dell'art. 31 della legge n. 457/78). Le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da prevedere nel P.P.E., ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/ 04/1968, sono già state dimensionate e comprese in quelle riportate, anche all'esterno del perimetro di zona, nelle tavole del P.U.G.C. Ai fini del piano del traffico la sottozona A1 dovrà essere definita "Area pedonale urbana a traffico limitato" (traffico a ore prestabilite e/o particolari tipi di utenti o di veicoli secondo il disposto dell'art.12 della legge 122/89)."

Prezzo base d'asta: € 55.192,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.192,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Priverno (LT) - Via Pagani, 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 822, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 83, Part. 822, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 83, Part. 825, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	82,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Mentre l'esterno risulta trascurato e in uno stato di conservazione generalmente mediocre. Le facciate esterne, soprattutto quella su via Pagani, sono da risarcire e tinteggiare. L'edificio presenta le carenze dovute alla vetusta e al metodo di costruzione eseguito "in economia". Si rileva un susseguirsi di interventi con metodi non omogenei e ormai datati. La redazione del Certificato di prestazione energetica ha rivelato una categoria di bassa efficienza. L'intero fabbricato risulta dotato di nuovi infissi esterni.		
Descrizione:	Alloggio disposto su tre livelli ubicato in angolo Via Pagani, 34-36 e via Monte Santa Chiara, 2. L'area è il centro storico del comune di Priverno, (LT) senza parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze e con strade strette che consentono il passaggio di autoveicoli in un'unica direzione. Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle abitazioni site nei centri storici, in muratura portante e solai piani realizzati con putrelle in acciaio e tavelloni. Al di fuori del centro storico sono presenti uffici comunali, ufficio postale e scuole primarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** Omissis **** Omissis ****		