



TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. ex art. 568 c.p.c. ingegnere Silvia DI PASTENA, nell'Esecuzione Immobiliare
241/2024 del R.G.E. promossa da:

Sede legale: via

Capitale sociale: Euro

Registro delle imprese:

Codice Fiscale:

contro





INCARICO

La sottoscritta ing. **Silvia Di Pastena**, con studio a Pontinia (LT) in Via Migliara 50 dx, 267 , PEC **silvia.dipastena@ingpec.eu**, mail: **silviadipastena@gmail.com**, cell. 328.6610708, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito in via telematica, in data 11/06/2025, presso il Tribunale di Latina, previa nomina del 09/06/2025 disposta dal G.E. **Dott.ssa Lulli Alessandra**

PREMESSA

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente

SEDE LEGALE:

si desume che l'esecuzione immobiliare contro
Priverno

grava sul seguente immobile sito in

- *Immobile sito nel Comune di Monte San Biagio, precisamente:*

- fabbricato con annessa corte di metri quadrati 540, sito in Monte San Biagio (LT) via Provinciale San Magno 41C, composto al piano terra da locale destinato ad attività artigianale di 105 mq; al piano primo da abitazione composta da ampio soggiorno-cucina, tre camere, doppi servizi, ripostiglio, per mq. 121, confinante con proprietà tre lati, salvo altri, censito nel C.F. del comune di Monte San Biagio, come segue:
il tutto riportato nel Nceu al **foglio 25, particelle:**

- 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33;
- 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55;

Con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, giusto atto di pignoramento immobiliare trascritto a Latina il 23/09/2024 Reg. Part. n.23576 e Reg. Gen. 18388. Notificato in data 01/09/2024 al sig.

Documentazione ipocatastale (ex. Art. 567)

Verificata la documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, a completamento della stessa, il giorno 16/07/2025, la sottoscritta C.T.U. eseguiva presso l'Agenzia delle Entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) al fine di estrarre stampa di ispezioni ordinarie sintetiche e specifiche formalità sia per immobile che per soggetto, relativamente al periodo dal 16/07/2005 al 16/07/2025. Da tale verifica e indagine è emerso che, alla data del 24/06/2025, tramite l' ispezione ipotecaria (Ispezione n. T88492 del 24/06/2025) sulla particella oltre a quelle già riportate nella documentazione ipocatastale prodotta, non sono presenti ulteriori formalità (**allegato n.1**) così, come anche riportato nella relazione notarile ipocatastale (**allegato n.6**).





IMMOBILI E SOGGETTI

Sono sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni:



QUADRO A – FABBRICATI

Comune di Monte San Biagio



Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati: foglio 25, particelle:

- 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33;
- 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55.

Il tutto riportato nella documentazione catastale (**allegato n. 2**)



QUADRO B – SOGGETTI

A favore:

Sede legale: via
Capitale sociale:
Registro delle imprese:
Codice Fiscale:

– diritto di proprietà quota 1/1 sull'U.N. n° 1

Contro:

– diritto di proprietà quota sull'U.N. n° 1



ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 11/07/2025 si procedeva all'accesso ai luoghi oggetto di stima ubicati a Monte San Biagio in strada Provinciale San Magno 41/c. Il fabbricato è stato individuato per mezzo estratto di mappa e fotografia satellitare. Queste ultime si riproducono in allegato (**allegato n.3**) per rendere più semplice la lettura dell'ambito territoriale ove l'immobile è collocato. Le operazioni peritali, alla presenza del custode giudiziario e del sig. _____, sono iniziate **alle ore 11.00** e sono state indirizzate, in prima istanza, ad una ricognizione nell'area circostante il fabbricato al fine di raccogliere elementi utili per il giudizio di stima. Il sopralluogo proseguiva all'interno delle dell'immobile e delle aree pertinenziali, dove erano eseguiti il rilievo metrico e fotografico. In particolare il rilievo era prodotto sulla base della planimetria catastale estratta telematicamente dall'Agenzia del Territorio. Il sopralluogo era chiuso con relativo verbale (**allegato n.4**) alle **ore 11.40**, lo stesso era letto, firmato e sottoscritto dagli intervenuti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati: **foglio 25, particelle:**

- 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33;
- 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato in Provinciale San Magno 41/c. Si accese all'immobile tramite cancello pedonale e carrabile che costeggia altra unità immobiliare identificata al Foglio 25 Particella 673 che conduce al lotto in questione recintato frontalmente da recinzione con muretto, paletti e rete.

L'immobile si presenta di forma pressoché rettangolare su due livelli con corte di pertinenza. L'immobile esternamente è intonacato. Il piano terra è caratterizzato dal locale laboratorio di falegnameria di 68.5 mq collegato dal resto dell'unità da tre gradini che conducono al corpo scala, con altezza interpiano di 3.40 ml. Sul retro del fabbricato si accede a porzione di locale con due stanze, corridoio e bagno. Nella stanza di accesso è presente un camino a legna. Dal punto di vista impiantistico il resto del piano terra non è dotato di riscaldamento.

Dalla veranda di 17.2 mq si accede al corpo scala interno che conduce al piano primo, caratterizzato da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e la zona giorno di 49 mq. Il piano superiore è caratterizzato da 4 balconi ed altezza interpiano 2.82 ml. Entrambi i servizi igienici sono dotati di wc, lavabo, bidet e doccia. Complessivamente il piano terra è di 157 mq così come il piano primo, per un volume di 1051,90 mc.

Dal punto di vista impiantistico il piano primo dell'immobile è dotato di nr. 2 pompe di calore VAILLANT per il raffrescamento installati nel 2018 e da termo camino con radiatori per il riscaldamento.

Non sono presenti accorgimento relativi al risparmio energetico e/o energie rinnovabili.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato realizzato con muratura in blocchi di cemento e solai in laterocemento e pignatte in laterizio. Per tutto quello che non è ispezionabile si fa riferimento al certificato di idoneità statica redatto dal _____ del 24/02/1987 protocollato Comune di Monte San Biagio Prot. n.0011043 del 09-07-2025 partenza Cat. 6 Cl. 3

La copertura è stata realizzata a tetto con manto di tegole. I pavimenti, i rivestimenti e gli intonaci sono quelli rispondenti ad una casa per civile abitazione. Gli impianti idrici ed elettrici sono rispondenti alle vigenti norme sanitarie e di sicurezza.

Per quanto riguarda i problemi idrico-sanitari sia l'acqua che la fogna sono allacciate direttamente alla condotta e alla fognatura comunale.

Per il fabbricato di esecuzione immobiliare, è in corso di rilascio il permesso di costruire in sanatoria dal Comune di Monte San Biagio, vista la:

"Domanda di condono edilizio prot.2852 del 01.04.1986 ai sensi della L.47/85 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione al piano primo ed annesso lavoratolo artigianale al piano terra"

Il comune ha rilasciato il documento circa la sanabilità del fabbricato con nota prot.7473 del 13 luglio 2007 a patto dell'ottenimento del parere paesaggistico visto la ricaduta dell'immobile o zona vincolata Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004.

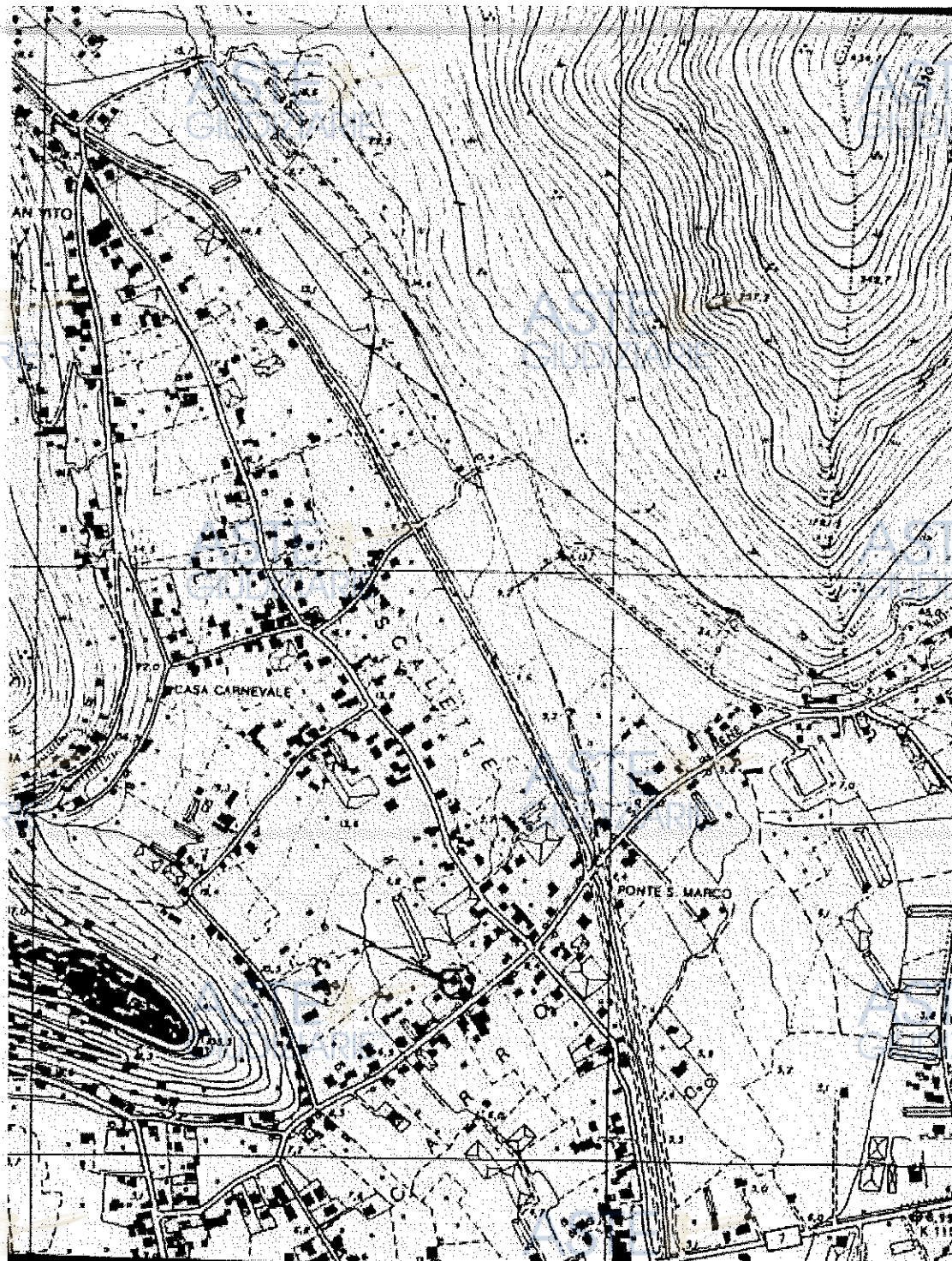
Il parere paesaggistico è stato rilasciato parere favorevole prot.7979 del 27.07.2007

Per il fabbricato è stato inoltre ritrovata la Perizia Giurata a firma del geom. _____ ed attestazione che la particella 671 zona B3 di completamento non è **GRAVATA DA USI CIVILI**. Tutta la documentazione urbanistica viene riunita in un unico documento (allegato 10).

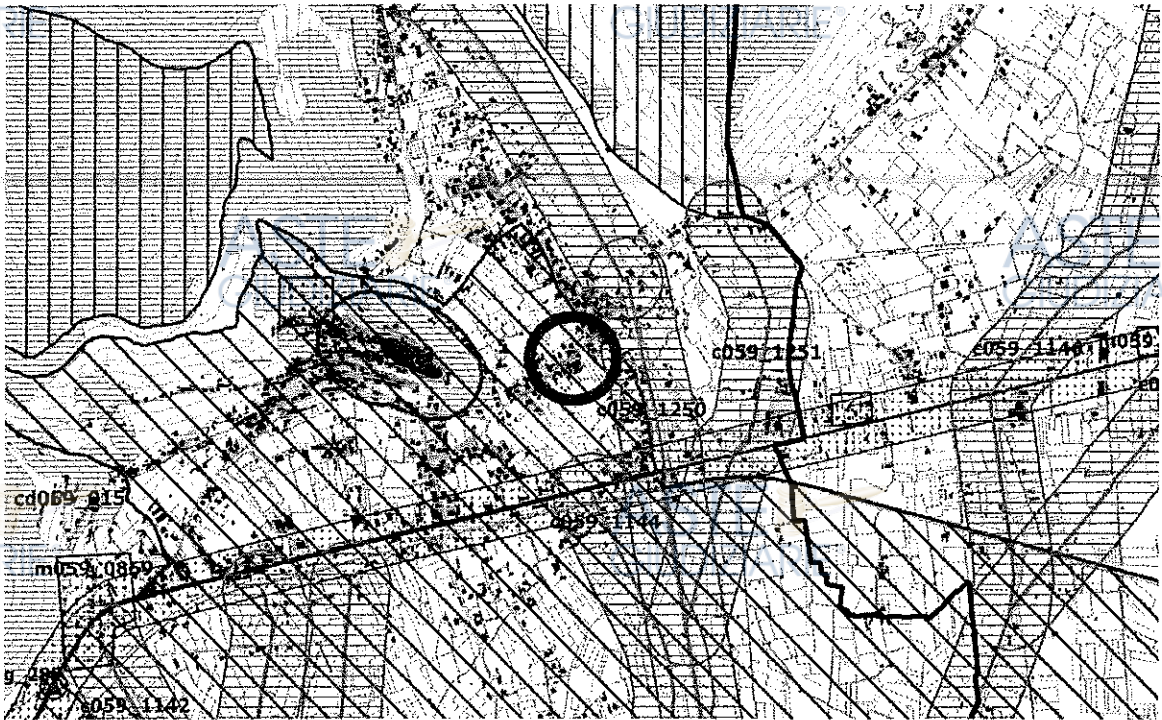
CARTOGRAFIA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è così identificato dal punto di vista urbanistico:

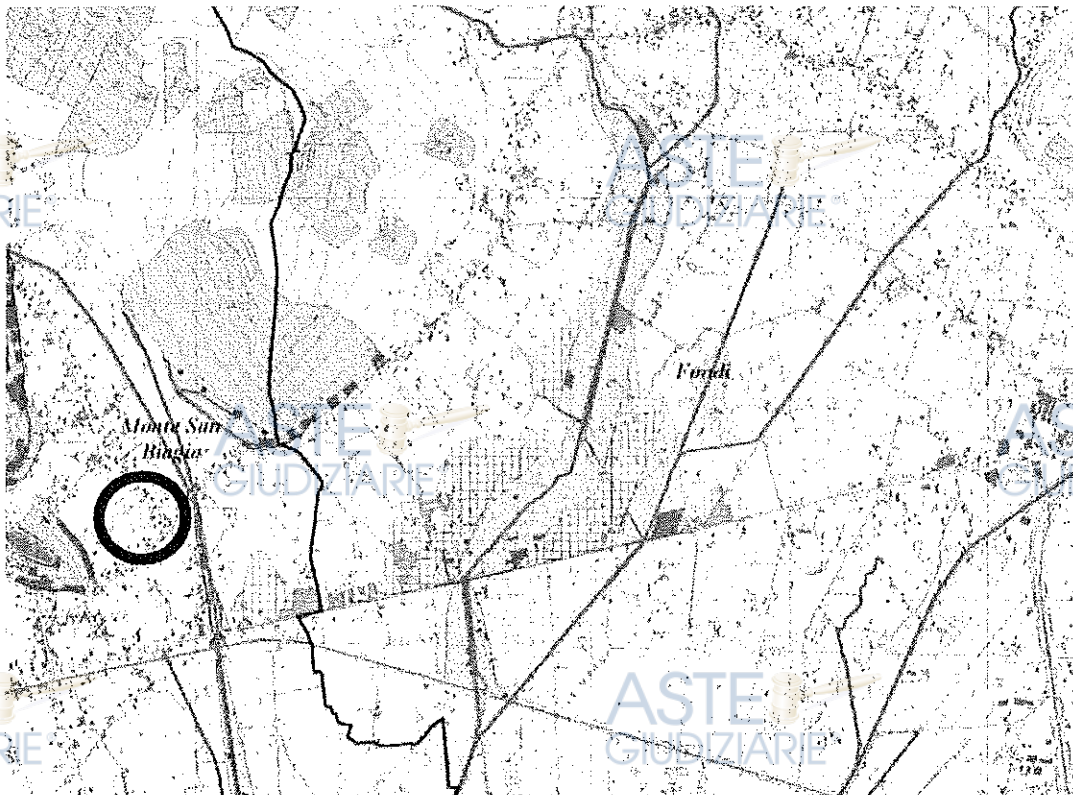
- Zona "B3" – completamento di Piano Regolatore Generale (P.R.G);



- All'interno Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) TAVOLA B 41_415 del D.Lgs. n° 42/2004 – è individuata quale "Aree urbanizzate" e "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionali, bellezze panoramiche" (art.8 NTA)



- Area non sottoposta non a tutela per pericolo d'inondazione – Area di Attenzione Idraulica – artt.9-27 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio.



Lo stato manutentivo e di conservazione può ritenersi, in tutti i suoi elementi, buono come rilevabile dalla documentazione fotografica (allegato n.5).

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene a

1. R.

Diritto di: Proprietà per

I suddetti beni sono pervenuti al sig.

a seguito dell'atto di Donazione da parte del

registrato a Latina il 07.03.1984 al n.2027, (allegato n.7)

IDENTIFICATIVO CATASTALE

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati foglio 25, particelle:

- 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33;
- 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55.

CONSISTENZA – TAB.1

Identificativo catastale	Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Foglio 25, particella 671sub.3	Locale laboratorio	116,76	136,81	1	136,81	3,35	T-
	Veranda	17,20		0,8	13,76		
	Area cortilizia	540,00		0,1	12,80		
	Totale superficie convenzionale				163,37		
	Incidenza condominiale				0,00	%	
	Superficie convenzionale complessiva				163,37		
Identificativo catastale	Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Foglio 25, particella 671sub.2	Abitazione	0,00	156,60	1	156,60	2,82	
	Balcone	22,70		0,25	5,68		
	Totale superficie convenzionale				162,28		

CRONISTORIA DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Fabbricato di cui al Rif.1 : Foglio 25, particella 671 sub.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Atto
dal 10/05/1984 al 07/06/2007	(LT) il 1° dal 10/05/1984 al 07/06/2007	Foglio 25 Particella 671 Subalterno 1	COSTITUZIONE del 10/05/1984 in atti dal 10/03/1999 (n. 1736.1/1982)
dal 07/06/2007 Immobile attuale	nato a M... (LT) il 1° dal 10/05/1984 al 07/06/2007	Foglio 25 Particella 671 Subalterno 3	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/06/2007 Pratica n. LT0167999 in atti dal 07/06/2007 ABITAZIONE-LABORATORO PER ARTI E MESTIERI (n. 6150.1/2007)

Fabbricato di cui al Rif.1 : Foglio 25, particella 671 sub.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Atto
dal 10/05/1984 al 01/01/1992	nato a M... (LT) il 1° dal 10/05/1984 al 01/01/1992	Foglio 25 Particella 671 Subalterno 2	COSTITUZIONE del 10/05/1984 in atti dal 10/03/1999 (n. 1737.1/1982)
dal 01/01/1992 Immobile attuale	(LT) il 1° dal 10/05/1984 al 07/06/2007	Foglio 25 Particella 671 Subalterno 2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Corrispondenza catastale

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

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Monte San Biagio									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ oria	Classe	Consist enza	Dati di superficie	Rendit a	
25	671	3	u	C/3	4	104mq	139 mq	€ 236,33	

Catasto Fabbricati (CF)-Comune di Monte San Biagio									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita	
25	671	2	u	A/2	2	6,5	Totale: 165 m² Totale escluse aree scoperte**: 157 m²	€ 503,55	

ATTO DI OCCUPAZIONE

Con l'accesso eseguito con il sopralluogo del 11/07/2025 alla presenza del custode giudiziario e del fabbricato risultava occupato dall'esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR. II.) aggiornate al 16/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui terreni pignorato:

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2007 - Registro Particolare 11999 Registro Generale 37556 Pubblico ufficiale Repertorio 48087/10449 del 24/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTE SAN BIAGIO(LT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico	
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2022 - Registro Particolare 1735 Registro Generale 11637 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5147/5722 del 29/04/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in LENOLA(LT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2024 - Registro Particolare 18388 Registro Generale 23576 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3991 del 01/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTE SAN BIAGIO(LT) Nota disponibile in formato elettronico	

Per il fabbricato di esecuzione immobiliare, è in corso di rilascio il permesso di costruire in sanatoria dal Comune di Monte San Biagio, vista la:

“Domanda di condono edilizio prot.2852 del 01.04.1986 ai sensi della L.47/85 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione al piano primo ed annesso laboratorio artigianale al piano terra”

Il comune ha rilasciato il documento circa la sanabilità del fabbricato con nota prot.7473 del 13 luglio 2007 a patto dell’ottenimento del parere paesaggistico visto la ricaduta dell’immobile o zona vincolata Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004.

Il parere paesaggistico è stato rilasciato parere favorevole prot.7979 del 27.07.2997

Per il fabbricato è stato inoltre ritrovata la Perizia Giurata a firma del geom. I. ed attestazione che la particella 671 zona B3 di completamento non è **GRAVATA DA USI CIVILI**. Tutta la documentazione urbanistica viene riunita in un unico documento. (allegato 12)

Il terreno oggetto di pignoramento è così identificato dal punto di vista urbanistico:

- Zona “B3 ” – completamento di Piano Regolatore Generale (P.R.G);
- All’interno Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) TAVOLA B 41_415 del D.Lgs. n° 42/2004 – è individuata quale “Aree urbanizzate” e “beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionali, bellezze panoramiche” (art.8 NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente alla regolarità edilizia è stata eseguito accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio in data 16/06/2025 , tramite il quale si è potuto quindi accertare che per l’immobile oggetto di esecuzione immobiliare è in corso il rilascio della concessione a sanatoria per il quale è stato estratto il rilievo delle opere del gennaio 1998 a firma del geom. I. , on il quale viene richiesta la sanatoria per mq. 248.00. Si elencano di seguito i documenti reperiti tramite accesso agli atti:

- “Domanda di condono edilizio prot.2852 del 01.04.1986 ai sensi della L.47/85 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione al piano primo ed annesso laboratorio artigianale al piano terra”
MODELLO 47/A OPERE AD USO RESIDENZIALE -
MODELLO 47/D OPERE AD USO NON RESIDENZIALE
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione epoca abuso;
- Dichiarazione attestante stato lavori;
- Il comune ha rilasciato il documento circa la sanabilità del fabbricato con nota prot.7473 del 13 luglio 2007 a patto dell’ottenimento del parere paesaggistico visto la ricaduta dell’immobile o zona vincolata Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004.
- Il parere paesaggistico è stato rilasciato parere favorevole prot.7979 del 27.07.2997
- Perizia giurata del 4/03/1987;

- Per il fabbricato è stato inoltre ritrovata la Perizia Giurata a firma del geom. ed attestazione che la particella 671 zona B3 di completamento non è **GRAVATA DA USI CIVILI**.
- Certificato di idoneità statica;
- Progetto;
- Relazione tecnica
- Versamenti

Tutta la documentazione urbanistica viene riunita in un unico documento. (**allegato 12**)

Il confronto tra l'elaborato a base di sanatoria, la planimetria catastale con il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, evidenzia lievi difformità, rientranti nella casistica diversa distribuzione interna e dello spostamento di alcune aperture con modifiche prospettiche. Il rilievo allegato alla richiesta di concessione in sanatoria (**allegato n.10**) e la planimetria catastale (**allegato n.8a/b**) riportano la stessa situazione ma il rilievo del fabbricato evidenzia la realizzazione di tramezzature in difformità e la realizzazione di diversa distribuzione interna in quella che è (**allegato n.9**). Al piano terra è presente una porta finestra di accesso al locale con il camino che non compare nella planimetria catastale, oltre ai 3 gradini di accessi interni al laboratorio; al piano primo è stato realizzato un antibagno e una spalletta per la doccia: tutte queste difformità vengono evidenziate in rosso nel rilievo.

Tale problematica può essere risolta con tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR 380/01. Il costo per tale pratica, oltre la sanzione amministrativa di euro 1.000,00 è quantificabile in **€ 5.000,00** comprendente le spese professionali per la pratica presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Monte San Biagio oltre alla variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Oltre questi costi vengono considerati i costi per la conclusione della sanatoria, per la quale si considerano ulteriori **€ 5.000,00** comprendenti le pratiche professionali per il perfezionamento della documentazione. Ad oggi non possono essere calcolati ulteriori oneri Comunali che verranno calcolati al momento del rilascio del titolo edilizio in quanto contemplano interessi che maturano nel tempo, per cui la cifra esatta non può essere calcolata in questa fase.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.
- Sono stati realizzati l'Attestato di Prestazione Energetica sulla base del rilievo e delle informazioni fornite con classe **"E"** PIANO TERRA (**allegato n.11**) e classe **"C"** PIANO PRIMO (**allegato n.12**) .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, degli accessi, caratteristiche e consistenze, si ritiene opportuna la vendita del bene pignorato in un unico lotto. Lo scopo pratico della stima, ha indotto la CTU, per la ricerca dell'attuale valore commerciale, ad applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. I parametri unitari o di consistenza che incidono positivamente o negativamente sul

valore commerciale corrente sono da ricercare nella zona di ubicazione, nella destinazione urbanistica, nel regime vincolistico vigente, nello stato di conservazione, nelle reti infrastrutturali, nelle opere di urbanizzazione e nei servizi forniti dall'amministrazione comunale. Inoltre si è tenuto conto degli elementi acquisiti nei sopralluoghi, (lo stato di conservazione dell'immobile) nelle indagini condotte presso operatori immobiliari accreditati e tecnici immobiliari operanti nella zona, nonché i valori unitari per il territorio in esame, espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Premesso ciò, esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale del bene è dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare per beni di analoghe caratteristiche, si indica il più attendibile valore di mercato.

Si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

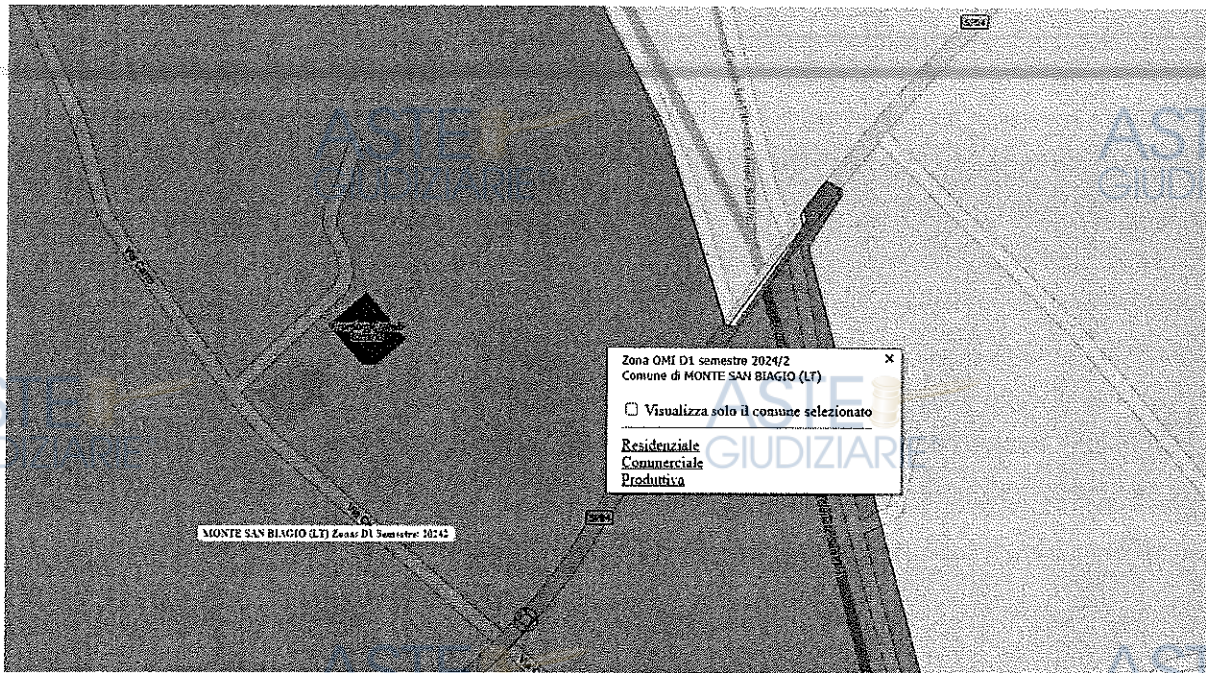
Rif. Catasto Fabbricati foglio 25, particelle:

- 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33;
- 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55.

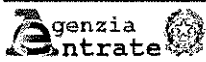
CONSISTENZA – TAB.1

<i>Identificativo catastale</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Piano</i>
Foglio 25, particella 671sub.3	Locale laboratorio	116,76	136,81	1	136,81	3,35	T-
	Veranda	17,20		0,8	13,76		
	Area cortilizia	540,00		0,1	12,80		
<i>Totale superficie convenzionale</i>					163,37		
<i>Incidenza condominiale</i>					0,00	%	
<i>Superficie convenzionale complessiva</i>					163,37		
<i>Identificativo catastale</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Piano</i>
Foglio 25, particella 671sub.2	Abitazione	0,00	156,60	1	156,60	2,82	
	Balcone	22,70		0,8	18,16		
<i>Totale superficie convenzionale</i>					150,57		

PIANO TERRA – PRODUTTIVO zona d1



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: MONTE SAN BIAGIO

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA-TRATTO%20SS7,%20VIA%20PORTELLA%20INF
ERIORE,%20VIA%20EUROPA(P)%20,VIA%20CARRO,%20VIA%20CAGNASINO,%20
Codice zona: D1

Microzona: 1

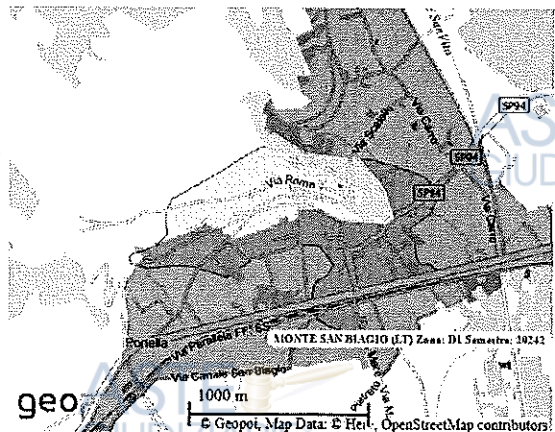
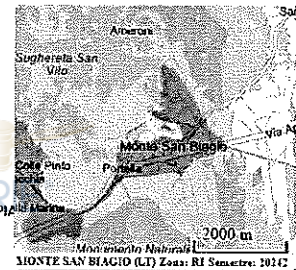
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

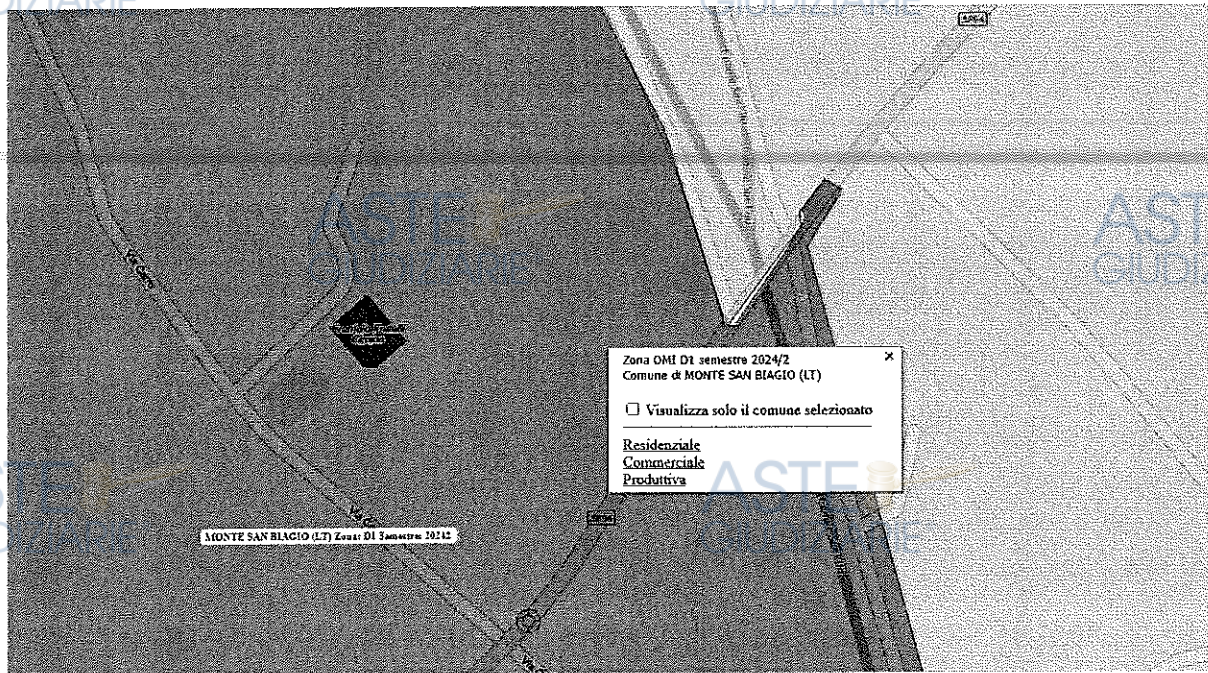
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	310	620	L	1,2	2,3	N
Laboratori	Normale	670	760	L	2,9	3,3	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per
annotazioni

PIANO PRIMO – RESIDENZIALE zona d1



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: MONTE SAN BIAGIO

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA-TRATTO%20SS7,%20VIA%20PORTELLA%20INFERIORE,%20VIA%20EUROPA(P)%20,VIA%20CARRO,%20VIA%20CAGNASINO,%20

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	540	860	L	3	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	730	L	2,8	4,1	N
Box	Normale	315	400	L	1,4	2	N
Vile e Villini	Normale	620	860	L	3,4	4,9	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

geo

MONTE SAN BIAGIO (LT) Zona D1 Semestre 2024/25

1000 m

Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

PRODUTTIVO EXTRAURBANA-ZONA PERIFERICA ANNO 2024- SEMESTRE 2

OMI 670 MIN /760 MAX

RESIDENZIALE EXTRAURBANA- ZONA PERIFERICA ANNO 2024- SEMESTRE 2

OMI 620 MIN /860 MAX

PIANO TERRA

Superficie convenzionale complessiva piano terra mq 163,37 x valore unitario € 900/mq=
€147.033,00

PIANO PRIMO

Superficie convenzionale complessiva piano terra mq 162.28 x valore unitario € 1.300/mq=
€210.964

Valore di stima: €357.997,00

Valore finale di stima arrotondato considerando i costi delle pratiche edilizie -€ 10.000,00

€347.000,00 (Trecentoquarantasettemila/00)

Prezzo stimato per la quota di 1/1: €347.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta esperta ex art. 568 c.p.c. invia copia alle parti sia tramite PEC sia con raccomandata AR e deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontinia, lì 19/09/2025

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

Ing.. Silvia DI PASTENA



ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 – Visura Ipotecaria
- ✓ N° 2 – Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 – Inquadramento su base satellitare ed estratto di mappa
- ✓ N° 4 – Verbale di sopralluogo e rilievo immobile
- ✓ N° 5 – Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 – Relazione notarile ipocatastale
- ✓ N° 7 – Atto di provenienza
- ✓ N° 8°a/b – Planimetria catastale
- ✓ N° 9 – Rilievo immobile
- ✓ N° 10 – Titoli abilitativi
- ✓ N° 11 – Attestato di prestazione energetica piano terra
- ✓ N° 12 – Attestato di prestazione energetica piano primo
- ✓ N° 13 – Perizia Privacy



Firmato Da: SILVIA DI PASTENA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 587249f124dd8d1a523ff520c861b871





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Rif. Catasto Fabbricati **foglio 25, particelle:**

- 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33;
- 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55.



Prezzo base d'asta: €347.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241-2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO STIMATO PER LA QUOTA 1/1: €347.000,00

Rif. 1 - Immobile			
Ubicazione:	Monte San Biagio, Strada Provinciale San Magno 41c		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rif. Catasto Fabbricati foglio 25, particelle: 671, sub 3, via Carro, P.T., C/3, cl.4, mq. 104, sup.cat. 139, Rendita Euro 236,33; 671, sub 2, via Carro, P.1., A/2, cl.2, vani 6.5, Rendita Euro 503,55.	Superficie	PIANO TERRA 150.57 MQ PIANO PRIMO 162.28 MQ
Pertinenze:		Superficie	540
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Il fabbricato è ubicato in Provinciale San Magno 41/c. Si accede all'immobile tramite cancello pedonale e carrabile che costeggia altra unità immobiliare identificata al Foglio 25 Particella 673 che conduce al lotto in questione recintato frontalmente da recinzione con muretto, paletti e rete. L'immobile si presenta di forma pressoché rettangolare su due livelli con corte di pertinenza. L'immobile esternamente è intonacato. Il piano terra è caratterizzato dal locale laboratorio di falegnameria di 68.5 mq collegato dal resto dell'unità da tre gradini che conducono al corpo scala, con altezza interpiano di 3.40 ml. Sul retro del fabbricato si accede a porzione di locale con due stanze, corridoio e bagno. Nella stanza di accesso è presente un camino a legna. Dal punto di vista impiantistico il resto del piano terra non è dotato di riscaldamento. Dalla veranda di 17.2 mq si accede al corpo scala interno che conduce al piano primo, caratterizzato da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e la zona giorno di 49 mq. Il piano superiore è caratterizzato da		



	4 balconi ed altezza interpiano 2.82 ml. Entrambi i servizi igienici sono dotati di wc, lavabo, bidet e doccia. Complessivamente il piano terra è di 157 mq così come il piano primo, per un volume di 1051,90 mc. Dal punto di vista impiantistico il piano primo dell'immobile è dotato di nr. 2 pompe di calore VAILLANT per il raffrescamento installati nel 2018 e da termo camino con radiatori per il riscaldamento. Non sono presenti accorgimento relativi al risparmio energetico e/o energie rinnovabili.
Vendita soggetta a IVA:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SILVIA DI PASTENA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 587249f124dd8d1a523ff520c8b1b871

