

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalingi Pasquale, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra .....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	10



Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio / , scala / , interno / , piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	18



Regolarità edilizia.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 298/2015 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 289.759,70</b> .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 19/10/2017, il sottoscritto Arch. Scalingi Pasquale, con studio in Via Lucrezio Caro, 3 - 04022 - Fondi (LT), email p.scalingi@tiscali.it, PEC pasquale.scalingi@archiworldpec.it, Tel. 0771 513043, Fax 0771 513043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2018 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 Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

---

Trattasi di abitazione in villino composto di due piani, piano terra e piano primo collegati da scala interna propria di n.15,5 vani, con locale cantina al piano terra della superficie catastale di mq 19;superficie convenzionale 373,70 mq.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

---

Trattasi di magazzino/rimessa pertinenza accessoria della superficie catastale di mq 69, superficie convenzionale 25,20 mq.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

---

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



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

---

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

**TITOLARITÀ**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'estratto per riassunto del Registro degli Atti di matrimonio risulta che , il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 12.06.1982 e che successivamente, in data 03.01.1996, con atto del Notaio D.A. Morelli, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA

L'immobile confina con la strada comunale Lauro, con proprietà comunale da più lati e con particella 731 salvo altri.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA

L'immobile confina nell'insieme con la strada comunale Lauro, con proprietà comunale da più lati e con la #particella 731# salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	281,00 mq	367,00 mq	0,00	367,00 mq	2,80 m	T- Primo
Cantina	8,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	2,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>372,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>372,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	69,00 mq	84,00 mq	0,30	25,20 mq	2,80 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1989 al 01/05/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 01/05/1990 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 05/03/2009 al 01/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 14 vani Rendita € 1.518,38 Piano T-1
Dal 01/04/2009 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 vani, Superficie catastale 349,00 Rendita € 1.355,70 Piano T-1,
Dal 25/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 vani, Superficie catastale 349,00 Rendita € 1.355,70 Piano T-1

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1989 al 01/05/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 01/05/1990 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 05/03/2009 al 01/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108, Sub. 1 Categoria A7

		Cl.1, Cons. 14 vani Rendita € 1.518,38 Piano T-1
Dal <b>01/04/2009</b> al <b>25/05/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 108, Sub. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 69 mq Rendita € 67,71 Piano T
Dal <b>25/05/2009</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 13, Part. 108, Sub. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 69 mq Superficie catastale 84,00 mq, Rendita € 78,40 Piano T



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	108	8		A7	1	15,5	381	1681,07	T-1	
	13	108	9		C2	09	8	19	9,09	T	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità abitativa censita nel Catasto Fabbricati.

Si sono riscontrate alcune modifiche per ristrutturazione interna consistenti nella chiusura della veranda coperta, abbattimento di alcune pareti allargando la zona cucina, realizzazione di un vano adibito a camera da letto con modifica di alcune aperture sui vani, tale da comportare un aggiornamento catastale.

L'ufficio Provinciale Territorio di Latina ha richiesto con insistenza e reiteratamente in fase di presentazione dell'aggiornamento catastale lo scorporo del forno dell'unità principale della particella 108 sub.5, che è stata soppressa da cui sono derivati il sub.8 (appartamento) e il sub.9 (cantina), generando così i sub.8 e 9.

La variazione catastale con Docfa è stata presentata in data 20.07.2018, ed approvata in data 23.07.2018; detta variazione è rappresentata dalle due unità immobiliari catastali, e precisamente dall'appartamento di vani 15.50 e dal locale cantina di superficie utile 8 mq.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	108	6		C2	9	69	84	78,4	T	

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 19/04/2018 si è riscontrato che il magazzino/ garage, pertinenza accessoria dell'appartamento, corrisponde alla planimetria catastale già in atti.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

Il sottoscritto ha visionato il certificato di residenza dell'esecutato rilasciato dal Comune di Monte San Biagio in data 21.02.2018 dal quale risulta residente a Monte San Biagio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 03.01.1996 Notaio Morelli gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia e dalla famiglia del figlio.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

L'appartamento in oggetto risulta in normali condizioni di conservazione tali da non necessitare di interventi di manutenzione a carattere ordinario e straordinario ad oggi abitato dall'esecutato e dalla famiglia del figlio.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

Il magazzino/garage in oggetto di pertinenza risulta in normali condizioni di manutenzione e risulta occupata dall'esecutato con la sua sua famiglia e dalla famiglia del figlio.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale con altre unità immobiliari appartenenti allo stesso nucleo familiare.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale con altre unità immobiliari appartenenti allo stesso nucleo familiare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato come da atto di alienazione degli usi civici del 25/05/2009 di seguito specificato:

Sui beni in oggetto non sono presenti diritti demaniali o usi civici in quanto il signor. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con istanza del 16 marzo 2009 prot.2879 ha chiesto al Comune di Monte San Biagio l'alienazione, ai sensi dell'art.8 della L.R. 3 gennaio 1986 n.1 e L.R.17 dicembre 1996 n.57, di una quota di terreno di demanio collettivo di uso civico, corrispondente ad una superficie di circa ettari uno, are sei e centiare novantuno (are Ha 1.06.91), identificato in Catasto Terreni di Monte San Biagio al Foglio 13 particella 108 ed esteso complessivamente circa ettari uno, are sei e centiare novantuno (Ha 1.06.91);"

"-che con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 9 aprile 2009 con la quale viene deliberata l'alienazione a favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la somma stabilita dalla perizia tecnica redatta dal citato Perito Demaniale inerente il terreno con soprastante fabbricato in possesso del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata al Comune in data 16 marzo 2009 prot.2879."

"Il Comune di Monte San Biagio", come sopra costituito e rappresentato, vende il al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accetta ed acquista, il seguente immobile appartenente al demanio collettivo di uso civico e precisamente:

- terreno di demanio di uso civico con soprastante fabbricato nel Comune di Monte San Biagio alla località Vallemarina Via Lauro n.6 esteso circa ettari uno, are sei e centiare novantuno (Ha 1.06.91) , censito nel Catasto Terreni di Monte San Biagio al :

Foglio n.108 Ha 1.06.91 - Ente Urbano - e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio al:

Foglio 13 n.108 sub.3 cat.C/2 cl.8 mq 85 R.C.E: 83,41 Via Lauro n.6 - piano terra ;

Foglio 13 n.108 sub.4 cat A/7 cl. 1 vani 5 R.C.E. 542,28 Via lauro n. 6 - piano terra;

Foglio 13 n.108 sub.5 cat. A/7 cl. 1 vni 12,5 R.C.E. 1.355,70 Via Lauro n.6 - piano terra e primo;

Foglio 13 n.108 sub.6 cat. C/2 cl.8 mq 69 R.C.E. 67,71 Via lauro n.6 piano terra;

Foglio 13 n.108 sub.7 cat. C/2 cl 8 mq 61 R.C.E. 59,86 Via lauro n.6 - piano terra;

meglio descritto nella perizia estimativa del Perito Demaniale Geom. Campagna e come anche risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al successivo art.6 ."...

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato come da atto di alienazione degli usi civici del 25/05/2009 di seguito specificato:

Sui beni in oggetto non sono presenti diritti demaniali o usi civici in quanto il signor. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con istanza del 16 marzo 2009 prot.2879 ha chiesto al Comune di Monte San Biagio l'alienazione, ai sensi dell'art.8 della L.R. 3 gennaio 1986 n.1 e L.R.17 dicembre 1996 n.57, di una quota di terreno di demanio collettivo di uso civico, corrispondente ad una superficie di circa ettari uno, are sei e centiare novantuno (are Ha 1.06.91), identificato in Catasto Terreni di Monte San Biagio al Foglio 13 particella 108 ed esteso complessivamente circa ettari uno, are sei e centiare novantuno (Ha 1.06.91);"

"-che con deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 9 aprile 2009 con la quale viene deliberata l'alienazione a favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la somma stabilita dalla perizia tecnica redatta dal citato Perito Demaniale inerente il terreno con soprastante fabbricato in possesso del signor Mele Marco presentata al Comune in data 16 marzo 2009 prot.2879."

"Il Comune di Monte San Biagio", come sopra costituito e rappresentato, vende il al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che accetta ed acquista, il seguente immobile appartenente al demanio collettivo di uso civico e precisamente:

- terreno di demanio di uso civico con soprastante fabbricato nel Comune di Monte San Biagio alla località Vallemarina Via Lauro n.6 esteso circa ettari uno, are sei e centiare novantuno (Ha 1.06.91) , censito nel Catasto Terreni di Monte San Biagio al :

Foglio n.108 Ha 1.06.91 - ente Urbano - e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio al:

Foglio 13 n.108 sub.3 cat.C/2 cl.8 mq 85 R.C.E: 83,41 Via Lauro n.6 - piano terra ;

Foglio 13 n.108 sub.4 cat A/7 cl. 1 vani 5 R.C.E. 542,28 Via lauro n. 6 - piano terra;

Foglio 13 n.108 sub.5 cat. A/7 cl. 1 vni 12,5 R.C.E. 1.355,70 Via Lauro n.6 - piano terra e primo;

Foglio 13 n.108 sub.6 cat. C/2 cl.8 mq 69 R.C.E. 67,71 Via lauro n.6 piano terra;

Foglio 13 n.108 sub.7 cat. C/2 cl 8 mq 61 R.C.E. 59,86 Via lauro n.6 - piano terra;

meglio descritto nella perizia estimativa del Perito Demaniale Geom. Campagna e come anche risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al successivo art.6 ."...

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Il fabbricato presenta struttura portante verticale in muratura e cemento armato;n.3 scale di accesso esterne di cui n.2 principali ed n.1 secondaria normalmente rifinite;copertura a tetto a più falde;pareti interne ed esterne intonacate e rifinite con un altezza interna utile di Hm 2.80 mt;

I serramenti esterni degli accessi al fabbricato sono in legno e metallo mentre i serramenti interni sono in legno, con porte interne tamburate.

Le finiture delle parti interne sono: pavimento prevalentemente con piastrelle in ceramica, cotto gres e simili mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, in normali condizioni;

L'impianto termico è composto da due caldaie (prive di libretto) completo di radiatori.

Servizio idrico, fognario e gas autonomi non allacciati alla rete pubblica.

L'immobile presenta un magazzino garage di pertinenza individuato con bene n.2 ad esso strettamente collegato.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA, PIANO TERRA**

---

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

La pertinenza accessoria è adibita a magazzino/deposito rimessa.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è adibita a prima abitazione del debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la moglie e due dei tre figli, nonché dalla famiglia del terzo figlio, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA, PIANO TERRA**

---

La pertinenza accessoria adibita a magazzino/deposito rimessa risulta in uso dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1989 al 01/05/1990	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico fino al 01/05/1990</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 01/05/1990 al 05/03/2009	**** Omissis ****	<b>Voltura d'ufficio del 01/05/1990 protocollo n.LT 0290149 in atti dal 08/11/2007 Registrazione : Sede: Rettifica ditta (Istanza 273953/07 n.13986 1/2007</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****			<b>ATTO PUBBLICO</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Morelli Domenico Antonio	25/05/2009	38938	11217
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Latina	09/06/2009	15594	9651
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Formia	05/06/2009	2023	

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/05/1990 al 05/03/2009	**** Omissis ****	<b>Voltura d'ufficio del 01/05/1990 protocollo n.LT 0290149 in atti dal 08/11/2007 Registrazione : Sede: Rettifica ditta (Istanza 273953/07 n.13986 1/2007</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/12/1990 al 01/05/1990	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico fino al 01/05/1990</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Morelli Domenico Antonio	25/05/2009	38938	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				15594	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Formia	05/06/2009	2023	



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Latina, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Latina il 18/04/2011  
Reg. gen. 9313 - Reg. part. 1582  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 6,53 %  
Rogante:
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Latina il 18/04/2011  
Reg. gen. 9314 - Reg. part. 1583  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00  
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 26/09/2012  
Reg. gen. 20702 - Reg. part. 2215  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 18.693,76
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 26/09/2012  
Reg. gen. 20738 - Reg. part. 2228  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00

### **Trascrizioni**



- **Atto notarile pubblico di acquisto immobiliare compravendita**

Trascritto a Monte San Biagio il 09/06/2009

Reg. gen. 15594 - Reg. part. 9651

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Latina il 05/11/2015

Reg. gen. 22162 - Reg. part. 16201

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 18/04/2011

Reg. gen. 9313 - Reg. part. 1582

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 6,53 %

Rogante:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Latina il 18/04/2011

Reg. gen. 9314 - Reg. part. 1583

Importo: € 80.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 10,00 %

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 26/09/2012

Reg. gen. 20702 - Reg. part. 2215

Importo: € 40.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 18.693,76

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 26/09/2012

Reg. gen. 20738 - Reg. part. 2228

Importo: € 80.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.000,00

### Trascrizioni

- **Atto notarile pubblico di acquisto immobiliare compravendita**

Trascritto a Monte San Biagio il 09/06/2009

Reg. gen. 15594 - Reg. part. 9651

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Latina il 05/11/2015

Reg. gen. 22162 - Reg. part. 16201

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

E' stato visionato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monte San Biagio in data 24/06/2009 allegato all'atto di alienazione Repertorio n.38938 e n.11217 della Raccolta, del 25/05/2009.

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Monte San Biagio in data 08/08/2018 e rilasciato in data 04/09/2018.

- il piano regolatore vigente approvato con D.G.R. n.291 dell'11.03.2005, classifica l'immobile Zona E1 AGRICOLA INTENSIVA-

vincoli specifici :

- E' ricompresa nel Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - art.135, 143 e 156 D.Lgs 42/04 - art.21,22,23 e 36 quater co.quater L.R. 24/98 - paesaggio Agrario di Valore;

- Tavola C - Beni del Patrimonio naturale e culturale

- Zona Sismica

- Vincolo idrogeologico

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

E' stato visionato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monte San Biagio in data 24/06/2009 allegato all'atto di alienazione Repertorio n.38938 e n.11217 della Raccolta, del 25/05/2009.

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Monte San Biagio in data 08/08/2018 e rilasciato in data 04/09/2018.

- il piano regolatore vigente approvato con D.G.R. n.291 dell'11.03.2005, classifica l'immobile Zona E1 AGRICOLA INTENSIVA-

vincoli specifici :

- E' ricompresa nel Piano Territoriale Paesistico Regionale:  
Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - art.135, 143 e 156 D.Lgs 42/04 - art.21,22,23 e 36 quater co.quater L.R. 24/98 - paesaggio Agrario di Valore;
- Tavola C - Beni del Patrimonio naturale e culturale
- Zona Sismica
- Vincolo idrogeologico



## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

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

Non sono presenti usi civici in quanto riscattati con atto di acquisto del terreno dal Comune di Monte San Biagio in data 25/05/2009, notaio Domenico Antonio Morelli Rep. n.38938-Racc.n.11217.

L'immobile non dispone del relativo certificato di agibilità.

Per quanto attiene la conformità o meno dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si fa presente che

da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio, a seguito di richiesta di accesso agli atti allo stesso, non esiste alcuna pratica edilizia rilasciata nel ventennio, sono state presentate numero due Domande di Sanatoria:

- la prima a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/05/1986, prot.n.3833 N.progressivo 0407655212 Mod. 47/85 - "Di opere ad uso non residenziale", per una superficie di mq 240, di aver pagato a titolo di totale oblazione in un'unica soluzione la somma di Lire 120.000 (centoventimila mediante versamento effettuato presso l'ufficio Postale di Monte San Biagio in data 30.04.1986 n.59);

- la seconda a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/02/1995 n.2151 n. progressivo 01 "opere ad uso non residenziale", per ampliamento di un'esistente fabbricato rurale, e di avere pagato a titolo di oblazione la somma di Lit. 1.206.000 (unmilione duecentoseimila) mediante n.2 versamenti effettuati presso l'ufficio Postale di Monte San Biagio di cui il primo di Lit.342.000 (trecentoquarantaduemila) in data 30.12.1994 n.51 ed il secondo di Lit. 864.000 (ottocentosessantaquattromila) in data 27 febbraio 1995 n.465 e di aver pagato a titolo di oneri concessori la somma di euro 505,00 (cinquecentocinque) con versamento presso l'ufficio Postale n.96/191 in data 22 maggio 2009 n.194.

Sulla domanda di condono Edilizio ai sensi della legge n.724/94 in data 28.02.1995 prat.2151 - Pratica n.211 il Comune in data 04.02.2011 Prot.405/12 ha chiesto l'integrazione della stessa con documentazione contrassegnata nella nota da far prevenire entro 60 giorni.

Negli atti del fascicolo ritirata al Comune non risulta che la stessa sia stata integrata.

Non è stato possibile individuare la parte costruita prima del 1967 dall'ampliamento-ristrutturazione successiva per mancanza di documentazione progettuale in atti del Comune di Monte San Biagio.

L'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

In questo caso è necessario il titolo che può essere rilasciato solo a seguito del completamento dell'istanza di Sanatoria presentata ed a seguito del parere favorevole del vincolo idrogeologico e del certificato di idoneità statica in zona sismica.



### **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.



### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

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

Non sono presenti usi civici in quanto riscattati con atto di acquisto del terreno dal Comune di Monte San Biagio in data 25/05/2009, notaio Domenico Antonio Morelli Rep. n.38938-Racc.n.11217.

L'immobile non dispone del relativo certificato di agibilità.

Per quanto attiene la conformità o meno dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si fa presente che

da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Biagio, a seguito di richiesta di accesso agli atti allo stesso, non esiste alcuna pratica edilizia rilasciata nel ventennio, sono state presentate numero due Domande di Sanatoria:

- la prima a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/05/1986, prot.n.3833 N.progressivo 0407655212 Mod. 47/85 - "Di opere ad uso non residenziale", per una superficie di mq 240, di aver pagato a titolo di totale oblazione in un'unica soluzione la somma di Lire 120.000 (centoventimila mediante versamento effettuato presso l'ufficio Postale di Monte San Biagio in data 30.04.1986 n.59);

- la seconda a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/02/1995 n.2151 n. progressivo 01 "opere ad uso non residenziale", per ampliamento di un'esistente fabbricato rurale, e di avere pagato a titolo di oblazione la somma di Lit. 1.206.000 (unmilione duecentoseimila) mediante n.2 versamenti effettuati presso l'ufficio Postale di Monte San Biagio di cui il primo di Lit.342.000 (trecentoquarantaduemila) in data 30.12.1994 n.51 ed il secondo di Lit. 864.000 (ottocentosessantaquattromila) in data 27 febbraio 1995 n.465 e di aver pagato a titolo di oneri concessori la somma di euro 505,00 (cinquecentocinque) con versamento presso l'ufficio Postale n.96/191 in data 22 maggio 2009 n.194.

Sulla domanda di condono Edilizio ai sensi della legge n.724/94 in data 28.02.1995 prat.2151 - Pratica n.211 il Comune in data 04.02.2011 Prot.405/12 ha chiesto l'integrazione della stessa con documentazione contrassegnata nella nota da far prevenire entro 60 giorni.

Negli atti del fascicolo ritirata al Comune non risulta che la stessa sia stata integrata.

Non è stato possibile individuare la parte costruita prima del 1967 dall'ampliamento-ristrutturazione successiva per mancanza di documentazione progettuale in atti del Comune di Monte San Biagio.

L'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

In questo caso è necessario il titolo che può essere rilasciato solo a seguito del completamento dell'istanza di Sanatoria presentata ed a seguito del parere favorevole del vincolo idrogeologico e del certificato di idoneità statica in zona sismica.



### **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.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 - LOCALITÀ VALLEMARINA , EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA E PRIMO CON CANTINA, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

in quanto la corte su cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento insistono altre unità appartenenti allo stesso nucleo familiare.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LAURO N.6 -LOCALITÀ VALLEMARINA , PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, raggiungibilità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate " zona Valle Marina " di Monte San Biagio anno 2017 - 2 semestre determinato per la tipologia abitazioni civili con stato conservativo normale con un valore medio di €/mq (630+920)= €/mq 775,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra  
Trattasi di abitazione in villino composto di due piani, piano terra e piano primo collegati da



scala interna propria di n.15,5 vani, con locale cantina al piano terra della superficie catastale di mq 19;superficie convenzionale 373,70 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 108, Sub. 8, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 108, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 288.842,50



- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra

Trattasi di magazzino/rimessa pertinenza accessoria della superficie catastale di mq 69, superficie convenzionale 25,20 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 108, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 19.530,00

- Per la regolarizzazione urbanistica/edilizia del compendio immobiliare costituito dal Bene n.1 e n.2 ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui alle domande presentate in data 02/05/1986 prot.n.3833 e in data 28/02/1995 n.2151.il sottoscritto CTU ha predisposto presuntivamente il prospetto per la definizione del Costo di Costruzione e urbanizzazione di circa € 8.770,00; conguaglio oblazione ed altro di circa € 2.230,00 ed una Stima delle Competenze Tecniche di circa Euro 7.612,80 (iva ed oneri compresi) per un totale complessivo di € circa 18.612,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 - Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra	372,70 mq	775,00 €/mq	€ 288.842,50	100,00	€ 288.842,50
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 - Località Vallemarina , piano Terra	25,20 mq	775,00 €/mq	€ 19.530,00	100,00	€ 19.530,00
				Valore di stima:	€ 308.372,50

Valore di stima: € 308.372,50

Regolarizzazione edilizia : - € 18.612,80

**Valore finale di stima: € 289.759,70**



Il valore finale di stima è dato sottraendo le spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L' attestato di prestazione energetica non è stato possibile redigerlo in quanto non è stata fornita la documentazione dei libretti e dei controlli dei fumi delle due caldaie rilevate presso il compendio immobiliare.

L'obbligatorietà di allegazione dei libretti di impianto nella redazione di un APE è stata confermata da APE Lazio con email del 06/09/2018 nonché dal settore ambiente della Provincia di Latina a cui il sottoscritto aveva posto un quesito.

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.

Fondi, li 10/09/2018

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale accesso del Custode e del CTU
- ✓ N° 2 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 - Visure e accatastamento oggetto di pignoramento
- ✓ N° 4 - Confronto tra lo stato catastale preesistente e lo stato attuale
- ✓ N° 5 - Variazione d'accatastamento aggiornata con docfa e visure aggiornate
- ✓ N° 6 - Copia Atto di Alienazione del Terreno Rep.11.38938-Racc.n.11217
- ✓ N° 7 - Copia richiesta istanza di condono del 02/05/1986 e 28/02/1995 pratica n.211 con lettera richiesta documentazione del Comune in data 04.02.2011
- ✓ N° 8 - Calcolo del costo per la regolarizzazione urbanistica della sanatoria
- ✓ N° 9 - Nota di risposta al quesito posto ad Ape Lazio del 06/09/2018
- ✓ N° 10 - Visura Ipcatastale dall'01/11/2015 al 20/04/2018
- ✓ N° 11 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 04/09/2018
- ✓ N° 12 - Perizia di Stima versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra  
Trattasi di abitazione in villino composto di due piani, piano terra e piano primo collegati da scala interna propria di n.15,5 vani, con locale cantina al piano terra della superficie catastale di mq 19;superficie convenzionale 373,70 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 108, Sub. 8, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 108, Sub. 9, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato visionato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monte San Biagio in data 24/06/2009 allegato all'atto di alienazione Repertorio n.38938 e n.11217 della Raccolta, del 25/05/2009. E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Monte San Biagio in data 08/08/2018 e rilasciato in data 04/09/2018 - il piano regolatore vigente approvato con D.G.R. n.291 dell'11.03.2005, classifica l'immobile Zona E1 AGRICOLA INTENSIVA- vincoli specifici : - E' ricompresa nel Piano Territoriale Paesistico Regionale: Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - art.135, 143 e 156 D.Lgs 42/04 - art.21,22,23 e 36 quater co.quater L.R. 24/98 - paesaggio Agrario di Valore; - Tavola C - Beni del Patrimonio naturale e culturale - Zona Sismica - Vincolo idrogeologico
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra  
Trattasi di magazzino/rimessa pertinenza accessoria della superficie catastale di mq 69, superficie convenzionale 25,20 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 108, Sub. 6, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato visionato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monte San Biagio in data 24/06/2009 allegato all'atto di alienazione Repertorio n.38938 e n.11217 della Raccolta, del 25/05/2009. E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Monte San Biagio in data 08/08/2018 e rilasciato in data 04/09/2018 - il piano regolatore vigente approvato con D.G.R. n.291 dell'11.03.2005, classifica l'immobile Zona E1 AGRICOLA INTENSIVA- vincoli specifici : - E' ricompresa nel Piano Territoriale Paesistico Regionale: Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - art.135, 143 e 156 D.Lgs 42/04 - art.21,22,23 e 36 quater co.quater L.R. 24/98 - paesaggio Agrario di Valore; - Tavola C - Beni del Patrimonio naturale e culturale - Zona Sismica - Vincolo idrogeologico

**Prezzo base d'asta: € 289.759,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 298/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 289.759,70**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , edificio /, scala /, interno /, piano Terra e Primo con cantina, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 108, Sub. 8, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 108, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	372,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento in oggetto risulta in normali condizioni di conservazione tali da non necessitare di interventi di manutenzione a carattere ordinario e straordinario ad oggi abitato dall'esecutato e dalla famiglia del figlio.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione in villino composto di due piani, piano terra e piano primo collegati da scala interna propria di n.15,5 vani, con locale cantina al piano terra della superficie catastale di mq 19;superficie convenzionale 373,70 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è adibita a prima abitazione del debitore esecutato **** Omissis **** con la moglie e due dei tre figli, nonché dalla famiglia del terzo figlio, sig.**** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte San Biagio (LT) - Via Lauro n.6 -Località Vallemarina , piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 108, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	25,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il magazzino/garage in oggetto di pertinenza risulta in normali condizioni di manutenzione e risulta occupata dall'esecutato con la sua sua famiglia e dalla famiglia del figlio.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di magazzino/rimessa pertinenza accessoria della superficie catastale di mq 69, superficie convenzionale 25,20 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	La pertinenza accessoria adibita a magazzino/deposito rimessa risulta in uso dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.		

