

# TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Stoklin Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2019 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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

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



## SOMMARIO

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                               | 4  |
| Premessa .....                                                              | 4  |
| Descrizione .....                                                           | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 4  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 4  |
| Lotto Unico .....                                                           | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 5  |
| Titolarità .....                                                            | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 6  |
| Confini.....                                                                | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 7  |
| Consistenza.....                                                            | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                            | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 9  |
| Dati Catastali .....                                                        | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo..... | 10 |
| Stato conservativo .....                                                    | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                    | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo.....   | 10 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 11 |
| Stato di occupazione .....                                                   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                 | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                              | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 15 |
| Normativa urbanistica .....                                                  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 16 |
| Regolarità edilizia .....                                                    | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 16 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                | 17 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                  | 19 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                     | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 347/2019 del R.G.E. ....           | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                     | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                 | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo .....   | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo ..... | 23 |

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Stoklin Simona, con studio in Via Tuscolana, 382 - 00100 - Roma (RM), email simona.stoklin@gmail.com, PEC simona.stoklin@ingpec.eu, Tel. 346 3630141, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

---

Fabbricato in gran parte abusivo ubicato nel Comune di Cori – contrada Quarticciolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si comprende di un piano terra (appartamento) e piano seminterrato (garage e magazzino allo stato rustico) con annesso terreno

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

---

Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

---

Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

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

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

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (usufrutto in %)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (usufrutto in %)

Il primo pignoramento è stato fatto contro:

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

Il pignoramento in rettifica conferma il precedente pignoramento e quindi anche questo secondo pignoramento impatta su 1/2 di usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 di usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre che sulla nuda proprietà.

Determinare le % di usufrutto dei due usufruttuari non è semplice. Infatti, la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla quale insiste il fabbricato deriva dalla fusione delle particelle seguenti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui era proprietaria anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2, essendo in comunione legale di beni col marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui era proprietaria anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2);
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui era proprietario il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui era proprietario il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Con atto a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto a Latina il 23/05/1990 al n. 6657 del registro particolare

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riservandosi l'usufrutto, vita natural durante, donavano la nuda proprietà degli immobili oggetto della procedura a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La titolarità della particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sembrerebbe essere spuria, a causa del fatto che è stata fatta la fusione di particelle i cui intestati non erano gli stessi. La situazione è ad oggi irrimediabile e non si può fare alcuna variazione perché nasce da un vizio di partenza, trattandosi di una fusione che ad oggi non sarebbe consentita in base alle vigenti disposizioni di legge e che già allora non si sarebbe dovuta fare. Ad ogni modo, le ipoteche sull'immobile, a suo tempo, sono state messe sulla nuda proprietà 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sull'usufrutto a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella percentuale di ½ cadauno. A causa degli errori pregressi la situazione appare essere non rimediabile.

Occorre tener conto dello stato di fatto (l'usufrutto comunque spetta ai soggetti che sono coniugi in comunione legale di beni) che si è cristallizzato essendo trascorsi i venti anni dalla fusione, senza che risulti essere stata fatta alcuna opposizione. Comunque, si è in una situazione dal punto di vista della conservatoria che si è cristallizzata anch'essa, perché tutte le iscrizioni sono allineate con queste quote. Si fa presente altresì che, nell'atto di mutuo del 27 aprile 2007 repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si rileva (dalla comparsa e dagli articoli 4 e 5, in particolare) che gli usufruttuari (in uno con il coniuge del mutuatario) sono intervenuti anche in qualità di "parte fidejubeante" sino alla concorrenza di euro 200.000,00, in solido con la parte mutuataria (come da articolo 12 del capitolato, allegato all'atto), e che il mutuatario e gli usufruttuari hanno consentito l'iscrizione ipotecaria, ciascuno per i propri diritti "e tutti congiuntamente per la piena proprietà dell'intero".

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

(\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in comunione di beni con la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

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

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

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

Si precisa che sebbene gli immobili risultano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero usufrutto e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà dell'intero, il primo pignoramento era stato fatto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno di usufrutto e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà dell'intero. In altre parole, sebbene essi risultassero intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intero usufrutto, il primo pignoramento era stato fatto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno di usufrutto. Per questi terreni era stata inizialmente pignorata, oltre che la nuda proprietà, solo  $\frac{1}{2}$  dell'usufrutto. Con il pignoramento in rettifica è stata pignorata la totalità dei diritti (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà dell'intero, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 di usufrutto).

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

Strada provinciale della Torrecchia, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 81,76 mq            | 107,93 mq           | 1,00         | 107,93 mq                       | 0,00 m  |       |
| Terrazza                              | 16,74 mq            | 16,74 mq            | 0,35         | 5,86 mq                         | 0,00 m  |       |
| Magazzino                             | 90,69 mq            | 122,40 mq           | 0,30         | 36,72 mq                        | 0,00 m  |       |
| Autorimessa                           | 24,15 mq            | 28,60 mq            | 0,30         | 8,58 mq                         | 0,00 m  |       |
| Giardino                              | 280,00 mq           | 280,00 mq           | 0,18         | 50,40 mq                        | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 209,49 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 209,49 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata inserita sia la consistenza del piano terra effettivo in parte abusivo, sia la consistenza del piano seminterrato che è completamente abusivo e si comprende di garage e di magazzino allo stato rustico. Per il piano seminterrato è stato adottato un coefficiente riduttivo del 30%.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 790,00 mq        | 790,00 mq        | 1,00         | 790,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 250,00 mq        | 250,00 mq        | 1,00         | 250,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 340,00 mq        | 340,00 mq        | 1,00         | 340,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 498,00 mq        | 498,00 mq        | 1,00         | 498,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 207,00 mq        | 207,00 mq        | 1,00         | 207,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 1049,00 mq       | 1049,00 mq       | 1,00         | 1049,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 3134,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 3134,00 mq               |         |       |

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 780,00 mq        | 780,00 mq        | 1,00         | 780,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 350,00 mq        | 350,00 mq        | 1,00         | 350,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 268,00 mq        | 268,00 mq        | 1,00         | 268,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 1366,00 mq       | 1366,00 mq       | 1,00         | 1366,00 mq               | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 215,00 mq        | 215,00 mq        | 1,00         | 215,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Terreno agricolo                      | 240,00 mq        | 240,00 mq        | 1,00         | 240,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 3219,00 mq               |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 3219,00 mq               |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

Con nota di variazione del 30/12/1998 in atti dal 08/02/1999 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il terreno viene portato in carico a partita 1 Ente Urbano sulla quale viene accatastato fabbricato di nuova costruzione distinta al NCEU al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di atto a rogito trascritto a Latina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi l'usufrutto vita natural durante donano la nuda proprietà degli immobili a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

Con nota di variazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene frazionata dando origine anche alle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene frazionata dando origine anche alle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 1743  |      |                     | A3        |        |             |                      |         |       |          |

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 16                   | 499   |      |       |                     |         |        | 0ha 7are 90ca mq      |                    |                 |          |
| 16                   | 500   |      |       |                     |         |        | 0ha 2are 50ca mq      |                    |                 |          |
| 16                   | 1737  |      |       |                     |         |        | 0ha 3are 40ca mq      |                    |                 |          |
| 16                   | 1739  |      |       |                     |         |        | 0ha 4are 98ca mq      |                    |                 |          |
| 16                   | 1740  |      |       |                     |         |        | 0ha 2are 07ca mq      |                    |                 |          |

|    |      |  |  |  |  |  |                      |  |  |  |
|----|------|--|--|--|--|--|----------------------|--|--|--|
| 16 | 1742 |  |  |  |  |  | 0ha 10are<br>49ca mq |  |  |  |
|----|------|--|--|--|--|--|----------------------|--|--|--|

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 16                   | 1088  |      |       |                     |         |        | 0ha 7are<br>80ca mq   |                    |                 |          |
| 16                   | 1089  |      |       |                     |         |        | 0ha 3are<br>50ca mq   |                    |                 |          |
| 16                   | 1747  |      |       |                     |         |        | 0ha 2are<br>68ca mq   |                    |                 |          |
| 16                   | 1749  |      |       |                     |         |        | 0ha 13are<br>66ca mq  |                    |                 |          |
| 16                   | 1744  |      |       |                     |         |        | 0ha 2are<br>15ca mq   |                    |                 |          |
| 16                   | 1746  |      |       |                     |         |        | 0ha 2are<br>40ca mq   |                    |                 |          |

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

Buono stato conservativo

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

L'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D.lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

La sottoscritta ha provveduto a contattare il Comune di Cori e l'Amministrazione Separata Beni di Uso Civico di Giulianello (ASBUC) a mezzo PEC ottenendo da ASBUC conferma dell'esistenza degli usi civici oltre che le modalità per fare richiesta di affrancazione (spesa iniziale 300,00 €).

Si pone il tema se l'uso civico possa costituire motivo di inalienabilità in sede esecutiva.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

L'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D.lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

La sottoscritta ha provveduto a contattare il Comune di Cori e l'Amministrazione Separata Beni di Uso Civico di Giulianello (ASBUC) a mezzo PEC ottenendo da ASBUC conferma dell'esistenza degli usi civici oltre che le modalità per fare richiesta di affrancazione (spesa iniziale 300,00 €).

Si pone il tema se l'uso civico possa costituire motivo di inalienabilità in sede esecutiva.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

L'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D.lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

La sottoscritta ha provveduto a contattare il Comune di Cori e l'Amministrazione Separata Beni di Uso Civico di Giulianello (ASBUC) a mezzo PEC ottenendo da ASBUC conferma dell'esistenza degli usi civici oltre che le modalità per fare richiesta di affrancazione (spesa iniziale 300,00 €).

Si pone il tema se l'uso civico possa costituire motivo di inalienabilità in sede esecutiva.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

- Fondazioni in cemento armato;
- struttura in elevazione mista, costituita da muratura portante in blocchi pieni di calcestruzzo e tufo e qualche elemento in C.A. (pilastri portico);
- solai in latero-cemento con travi di collegamento e cordoli perimetrali in C.A.;
- copertura del fabbricato principale a padiglione con sovrastante manto di copertura in tegole e/o coppi;
- copertura del corpo di fabbrica del garage ad un'unica falda inclinata, costituita da orditura in profilati metallici e sovrastante manto di copertura in lamiera prestampata;
- tramezzature interne in blocchi pieni di tufo e laterizio alveolare;
- intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale;
- infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno con persiane in metallo;
- pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle di ceramica;
- rivestimento cucina in piastrelle di ceramica;
- impianti esistenti: idrico - sanitario - termico ed elettrico del tipo sottotraccia, radiatori in alluminio;
- I locali del piano interrato risultano allo stato rustico, privi di pavimentazioni e con impianti e infissi incompleti;
- ALTEZZA UTILE DEI VANI ABITATIVI ML 2.63;
- ALTEZZA UTILE DEI LOCALI MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO ML 2.44;
- ALTEZZA MEDIA UTILE DEL LOCALE GARAGE ML 2.88.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

Occupato dalla famiglia dell'esecutato



#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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



#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

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

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

Al ventennio l'immobile di seguito identificato: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* derivante dalla fusione delle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era così intestato:

- relativamente ai terreni distinti in NCT al foglio 16 particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà a lui pervenuti dalla Pretura di Latina dal 01/10/1971 in virtù di affrancazione trascritta a Velletri in data 11/12/1971 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare;

- relativamente al terreno distinti in NCT al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ cadauno in regime di comunione di beni a loro pervenuto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 17/02/1987 e trascritto a Latina il 25/02/1987 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare.

Con nota di variazione del 30/12/1998 in atti dal 08/02/1999 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foglio 16 vengono fuse e soppresse nella particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il terreno viene portato in carico a partita 1 Ente Urbano sulla quale viene accatastato fabbricato di nuova costruzione distinta al NCEU al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di atto a rogito trascritto a Latina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi l'usufrutto vita natural durante donano la nuda proprietà degli immobili a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**



Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura di seguito identificati: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano così intestati:

- relativamente ai terreni distinti in NCT al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà a lui pervenuti dalla Pretura di Latina dal 01/10/1971 in virtù di affrancazione trascritta a Velletri in data 11/12/1971 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare;

- relativamente ai terreni distinti in NCT al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di ½ cadauno in regime di comunione di beni a loro pervenuto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di atto a rogito trascritto a Latina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi l'usufrutto vita natural durante donano la nuda proprietà degli immobili a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCILOLO

Al ventennio i terreni oggetto della presente procedura di seguito identificati al NCT di Cori:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà a lui pervenuti da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di sentenza emessa da Pretura di Latina del 01/10/1971 trascritta a Velletri in data 11/12/1971 al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare con i seguenti dati catastali nel NCT al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con nota di variazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene frazionata dando origine anche alle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene frazionata dando origine anche alle particelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di atto a rogito trascritto a Latina \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del registro particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservandosi l'usufrutto vita natural durante donano la nuda proprietà degli immobili a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCILOLO

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 23/11/2000  
Reg. gen. 22532 - Reg. part. 3840  
Importo: € 41.316,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 27/04/2007  
Reg. gen. 17411 - Reg. part. 6412  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

##### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 06/12/2019

Reg. gen. 27543 - Reg. part. 20135

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 30/12/2021

Reg. gen. 33553 - Reg. part. 25540

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto



In allegato sono state inserite le formalità.



## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCILOLO**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cori (LT) il 23/11/2000

Reg. gen. 22532 - Reg. part. 3840

Importo: € 41.316,55

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cori (LT) il 27/04/2007

Reg. gen. 17411 - Reg. part. 6412

Importo: € 100.000,00

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 06/12/2019

Reg. gen. 27543 - Reg. part. 20135

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 30/12/2021

Reg. gen. 33553 - Reg. part. 25540

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto



In allegato sono state inserite le formalità.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 23/11/2000  
Reg. gen. 22532 - Reg. part. 3840  
Importo: € 41.316,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 27/04/2007  
Reg. gen. 17411 - Reg. part. 6412  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 06/12/2019  
Reg. gen. 27543 - Reg. part. 20135  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto
- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 30/12/2021  
Reg. gen. 33553 - Reg. part. 25540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 dell'usufrutto

In allegato sono state inserite le formalità.

### NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

L'intero terreno ricade in zona E Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e dalla successiva L.R. 8/2003.

Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni:

- l'intero terreno è sottoposto a vincolo sismico ex D.M. 01/04/1983 a norma della L. 64 del 02/02/1974;
- l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D. Lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di



liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

L'intero terreno ricade in zona E Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e dalla successiva L.R. 8/2003.

Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni:

- l'intero terreno è sottoposto a vincolo sismico ex D.M. 01/04/1983 a norma della L. 64 del 02/02/1974;
- l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D. Lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

L'intero terreno ricade in zona E Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e dalla successiva L.R. 8/2003.

Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni:

- l'intero terreno è sottoposto a vincolo sismico ex D.M. 01/04/1983 a norma della L. 64 del 02/02/1974;
- l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D. Lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cori, risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 61 del 14/04/1989, autorizzazione rilasciata per la costruzione di un fabbricato da destinare a ricovero di mezzi agricoli, avente una superficie complessiva di mq 67.50, per un volume di mc 183.60, su un unico livello a piano terra, con un'altezza all'estradosso del solaio di copertura piano di ml 2,72.

Non risulta agli atti pubblici alcun Certificato di Agibilità rilasciato dallo stesso Comune ai sensi degli art. 25 e 25 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), né presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) ai sensi del Decreto Legislativo n° 222 del 25/11/2017 (Decreto Scia 2).

Dal confronto tra la documentazione urbanistico-catastale e l'effettivo stato dei luoghi si è potuto riscontrare l'esistenza di opere abusive consistenti nella realizzazione di ampliamenti sia al piano terra che al piano seminterrato (completamente abusivo), congiuntamente al cambio di destinazione d'uso al piano terra da locali di deposito ad abitazione.

Risulta presentata presso il Comune di Cori la seguente istanza di Condonò Edilizio (Legge 724/94): istanza a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopraelevazione ed ampliamento fabbricato esistente (69,70 mq residenziali e 51,65 mq non residenziali con richiesta riduzione per prima casa) località Quarticciolo foglio 16 mappali 1086 e 497 a cui



il Comune di Cori ha risposto con due richieste di integrazione (nel 1996 e nel 2011) alle quali nessuno ha mai replicato. Ad oggi manca ancora la seguente documentazione: dichiarazione stato lavori, perizia giurata sullo stato di esecuzione delle opere, certificato di idoneità statica, certificato di residenza o autocertificazione, tre copie elaborati grafici, titolo di proprietà, atto d'obbligo, accatastamento, affrancazione usi civici, nulla osta paesaggistico, diritti di istruttoria.

La pratica di sanatoria non è conclusa perché manca la suddetta documentazione. La pratica di sanatoria non è a priori improcedibile (lo sarebbe stata ai sensi del condono 326/2003), tuttavia non si ha certezza che gli abusi siano sanabili in quanto la pratica va istruita dal Comune e ciò non si può fare senza i documenti mancanti.

In allegato vi sono le seguenti planimetrie:

- planimetria come da concessione n 61 del 1989;
- planimetrie stato attuale (piano terra e piano seminterrato);
- planimetrie piano terra stato attuale sovrapposta sia a quella della concessione edilizia che a quella catastale.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non è stato possibile produrre l'APE in quanto non è stato fornito al CTU il libretto di impianto della caldaia.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo  
Fabbricato in gran parte abusivo ubicato nel Comune di Cori – contrada Quarticciolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si comprende di un piano terra (appartamento) e piano seminterrato (garage e magazzino allo stato rustico) con annesso terreno  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1743, Categoria A3Valore di stima del bene: € 125.694,00  
Per la stima del valore sono state considerate le quotazioni immobiliari di zona seguenti:
  - Borsino Immobiliare;
  - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.  
Per abitazioni di tipo economico la banca dati della Agenzia delle Entrate fornisce un valore al mq compreso tra gli € 600 e gli € 900. In considerazione del fatto che il piano seminterrato è completamente abusivo (non è sicuro che sia sanabile) e di fatto allo stato rustico è stata scelta la quotazione al mq minima 600 €.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo  
Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 499 - Fg. 16, Part. 500 - Fg. 16, Part. 1737 - Fg. 16, Part.

1739 - Fg. 16, Part. 1740 - Fg. 16, Part. 1742

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

Valore di stima del bene: € 17.237,00

Il prezzo di vendita del terreno al mq è stato desunto dai prezzi medi di vendita di terreni analoghi.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo

Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1088 - Fg. 16, Part. 1089 - Fg. 16, Part. 1747 - Fg. 16, Part.

1749 - Fg. 16, Part. 1744 - Fg. 16, Part. 1746

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

Valore di stima del bene: € 17.704,50

Il prezzo di vendita del terreno al mq è stato desunto dai prezzi medi di vendita di terreni analoghi.

| Identificativo corpo                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villa Cori (LT) - Contrada Quarticciolo   | 209,49 mq                | 600,00 €/mq     | € 125.694,00       | 100,00%          | € 125.694,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno Cori (LT) - Contrada Quarticciolo | 3134,00 mq               | 5,50 €/mq       | € 17.237,00        | 100,00%          | € 17.237,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno Cori (LT) - Contrada Quarticciolo | 3219,00 mq               | 5,50 €/mq       | € 17.704,50        | 100,00%          | € 17.704,50  |
|                                                              |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 160.635,50 |

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.

Roma, li 21/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Stoklin Simona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo  
Fabbricato in gran parte abusivo ubicato nel Comune di Cori – contrada Quarticciolo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
che si comprende di un piano terra (appartamento) e piano seminterrato (garage e magazzino allo stato rustico) con annesso terreno  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1743, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: L'intero terreno ricade in zona E Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e dalla successiva L.R. 8/2003.  
Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: • l'intero terreno è sottoposto a vincolo sismico ex D.M. 01/04/1983 a norma della L. 64 del 02/02/1974; • l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D. Lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo  
Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 499 - Fg. 16, Part. 500 - Fg. 16, Part. 1737 - Fg. 16, Part. 1739 - Fg. 16, Part. 1740 - Fg. 16, Part. 1742  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero terreno ricade in zona E Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e dalla successiva L.R. 8/2003.  
Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: • l'intero terreno è sottoposto a vincolo sismico ex D.M. 01/04/1983 a norma della L. 64 del 02/02/1974; • l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D. Lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cori (LT) - Contrada Quarticciolo  
Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1088 - Fg. 16, Part. 1089 - Fg. 16, Part. 1747 - Fg. 16, Part. 1749 - Fg. 16, Part. 1744 - Fg. 16, Part. 1746  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero terreno ricade in zona E Agricola di P.R.G. con le seguenti N.T.A.: nelle zone agricole si applicano le procedure previste dalla L.R. 38/1999 e dalla successiva L.R. 8/2003.  
Ulteriori prescrizioni e vincoli dei terreni: • l'intero terreno è sottoposto a vincolo sismico ex D.M. 01/04/1983 a norma della L. 64 del 02/02/1974; • l'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, di legnatico al secco e di semina con corrispondenza del quarto a favore degli abitanti della frazione di Giulianello di Cori e quindi area tutelata per legge ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera h del D. Lvo 42/2004 ricordando inoltre che pur in caso di liquidazione dell'uso civico il terreno mantiene comunque il Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.168/17 art. 3 comma 6.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 347/2019 DEL R.G.E.



## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villa              |                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Cori (LT) - Contrada Quarticciolo                                                                                                                                                                                                        |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quota</b>      |           |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Villa<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 1743, Categoria A3                                                                                                                                                        | <b>Superficie</b> | 209,49 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Buono stato conservativo                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Fabbricato in gran parte abusivo ubicato nel Comune di Cori – contrada Quarticciolo **** Omissis **** che si comprende di un piano terra (appartamento) e piano seminterrato (garage e magazzino allo stato rustico) con annesso terreno |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |

| Bene N° 2 - Terreno            |                                                                                                                                                                                    |                   |            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Cori (LT) - Contrada Quarticciolo                                                                                                                                                  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>          | Nuda proprietà<br>Usufrutto                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1<br>1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 16, Part. 499 - Fg. 16, Part.<br>500 - Fg. 16, Part. 1737 - Fg. 16,<br>Part. 1739 - Fg. 16, Part. 1740 -<br>Fg. 16, Part. 1742 | <b>Superficie</b> | 3134,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: **** Omissis ****)                                                                                |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                               |                   |            |

| Bene N° 3 - Terreno        |                                                                                                                                                                                      |                   |            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Cori (LT) - Contrada Quarticciolo                                                                                                                                                    |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>      | Usufrutto<br>Nuda proprietà                                                                                                                                                          | <b>Quota</b>      | 1/1<br>1/1 |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 16, Part. 1088 - Fg. 16, Part.<br>1089 - Fg. 16, Part. 1747 - Fg. 16,<br>Part. 1749 - Fg. 16, Part. 1744 -<br>Fg. 16, Part. 1746 | <b>Superficie</b> | 3219,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>        | Terreno in zona agricola, Contrada Quarticciolo, Cori (identificativi catastali: **** Omissis ****)                                                                                  |                   |            |

**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 23/11/2000  
Reg. gen. 22532 - Reg. part. 3840  
Importo: € 41.316,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 27/04/2007  
Reg. gen. 17411 - Reg. part. 6412  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 06/12/2019  
Reg. gen. 27543 - Reg. part. 20135  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto
- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 30/12/2021  
Reg. gen. 33553 - Reg. part. 25540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 23/11/2000  
Reg. gen. 22532 - Reg. part. 3840  
Importo: € 41.316,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 27/04/2007  
Reg. gen. 17411 - Reg. part. 6412  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 06/12/2019  
Reg. gen. 27543 - Reg. part. 20135  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto
- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 30/12/2021  
Reg. gen. 33553 - Reg. part. 25540  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CORI (LT) - CONTRADA QUARTICCIOLO

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 23/11/2000  
Reg. gen. 22532 - Reg. part. 3840  
Importo: € 41.316,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cori (LT) il 27/04/2007  
Reg. gen. 17411 - Reg. part. 6412  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Latina il 06/12/2019  
Reg. gen. 27543 - Reg. part. 20135  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 dell'usufrutto



- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 30/12/2021

Reg. gen. 33553 - Reg. part. 25540

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

Note: SOGGETTI CONTRO \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per nuda proprietà 1/1 \* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 dell'usufrutto

