

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Tucci Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 348/2018 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96 ..	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96 ..	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96	11



Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96 ..	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96 ..	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96 ..	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 348/2018 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del 01/08/2020, il sottoscritto Ing. Di Tucci Antonio, con studio in Via Fontania, 18/A - 04024 - Gaeta (LT), email ditucci.ing.antonio@gmail.com, PEC antonio.ditucci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2020 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 Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani. L'ingresso è indipendente attraverso un ampio cortile che funge anche da parcheggio. La zona è servita dalle pubbliche reti e sottoreti a meno del gas metano. L'area è sita in una zona a carattere agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Trattasi di una serie di tettoie e magazzini tutti identificati nel subalterno 3 della particella 301 del foglio 3 di Sabaudia e relativa corte, identificata al subalterno 4 della stessa particella.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

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.

Nell'atto di proprietà, tramite compravendita, è indicato che l'esecutato è separato legalmente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

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.

Nell'atto di proprietà, tramite compravendita, è indicato che l'esecutato è separato legalmente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

L'appartamento è costituito dal subalterno 2 della particella 5 e dalla corte esterna identificata con la particella 266.

Questa, catastalmente risulta graffata con l'appartamento.

Pertanto l'unità immobiliare confina a nord ovest con la Strada Maremmana, a Sud ovest con il cortile di ingresso della particella 344 intestata catastalmente a **** Omissis **** **** Omissis ****, **** Omissis **** **** Omissis **** e **** Omissis **** **** Omissis ****.

sul retro verso Sud Est con la particella 126 catastalmente intestata al Comune di Sabaudia e verso Nord Est con la particella 301 di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

La particella 301 confina nella parte Nord Ovest con la Via Maremmana dalla quale si ha l'accesso, sul lato Est con la particella n. 6 di proprietà **** Omissis ****, nell'angolo est e sul lato di Sud Est con la particella 78 di proprietà **** Omissis ****.

Lungo il lato di Sud Ovest, invece, in parte confina con la particella 266 dello stesso proprietario, ed in parte con la particella 344 intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,64 mq	100,64 mq	1,00	100,64 mq	2,70 m	terra
Loggia	33,49 mq	33,49 mq	0,30	3,93 mq	2,70 m	terra
Giardino	133,40 mq	133,40 mq	0,18	59,94 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				164,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,51 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,42 mq	12,37 mq	1,00	12,37 mq	2,20 m	Terra

Magazzino	5,12 mq	7,60 mq	1,00	7,60 mq	1,60 m	Terra
Magazzino	124,46 mq	124,46 mq	1,00	124,46 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	135,00 mq	137,20 mq	1,00	137,20 mq	4,02 m	Terra
Magazzino	15,67 mq	15,67 mq	1,00	15,67 mq	2,49 m	terra
Totale superficie convenzionale:				297,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				297,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1997 al 02/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 5, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 136 mq Rendita € 42.608,00 Graffato 266
Dal 02/03/2005 al 08/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 5, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2 Graffato 266

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1971 al 26/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 80 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4320 Reddito dominicale € 28,08 Reddito agrario € 29,21
Dal 26/09/1983 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 80 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 4350
Dal 23/09/2004 al 13/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 301, Sub. 1 e 2 Categoria D10 Superficie catastale 305 mq Rendita € 960,87

		Piano Terra Graffato si
Dal 13/10/2004 al 02/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 301, Sub. 30e 4 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 305 mq Rendita € 96.087,00 Piano Terra Graffato si
Dal 02/03/2005 al 08/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 301, Sub. 3 e 4 Categoria C2 Cl.1 Rendita € 96.087,00 Piano Terra Graffato si

Dalla cronistoria catastale si evince che, sulla particella di terreno n. 80 del foglio 3, venne costruito uno o più fabbricati rurali. Essi persero la ruralità nel 2004 quando furono censiti come categoria D/10 nel catasto fabbricati e si identificarono i subalterni 1 e 2 quali fabbricati e corte. Tale destinazione permase fino al 2005 quando la destinazione mutò in C/2 e si istituirono i subalterni 3 e 4. Fino ad allora la proprietà era, e rimase, in capo a **** Omissis ****. successivamente a seguito di compravendita l' immobile divenne di proprietà dell' esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	5	2		A3	2	5,5	136 mq	426,08 €	T	266

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	301	3		C2	1		305 mq	960,87 €	terra	con subalterno 4
	3	301	4		C2	1		305 mq	960,87 €	terra	con subalterno 3



Non sussiste corrispondenza catastale.

Il subalterno 3 individua tutti i manufatti, mentre il subalterno 4 rimane come corte (terreno) fra essi. La planimetria del subalterno 3 contiene 5 manufatti tutti rilevati in sito. La loro raffigurazione nella planimetria catastale, come anche in mappa, non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi.

In particolare: il fabbricato utilizzato come deposito e ricovero animali presenta un perimetro leggermente diverso lungo il lato nord-est; la tettoria situata nel lotto più verso Sud, si presenta quasi del tutto fatiscente con una consistenza rimanente ridotta rispetto a quella riportata in planimetria.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. La struttura muraria è in buono stato, non sono visibili infiltrazioni o altri elementi pregiudiziali. I solai sono in latero cemento ed esiste un solaio orizzontale prima del tetto a costituire un vano sottotetto non praticabile, ma raggiungibile con una botola.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e le persiane alla romana di chiusura esterne sono in ferro.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico sanitario. Il riscaldamento avviene tramite radiatori con alimentazione da una stufa a pellets.

Le finiture sono di tipo civile ordinario. Nel bagno è presente una vasca idromassaggio.

L'ingresso e tutto il fronte verso la strada di accesso, è protetto da un porticato.

Davanti l'abitazione vi è un ampio giardino che la separa dalla Via Maremmana.

Tutto l'immobile risulta arredato ed utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96



Gli immobili sono utilizzati come locali di deposito di materiale e prodotti agricoli. Due di essi sono utilizzati anche come ricovero per animali da cortile.

Sono tutti accatastati come subalterno 3 della particella 301.

Essi sono in numero di cinque. Due di essi sono posti in prossimità del confine con la particella 266, di seguito denominati A e B.

Il primo di questi, di seguito denominato "A", ha all' interno un forno a legna ed è posto vicino la strada Maremmana. Questo è in muratura con tetto a struttura lignea con tegole marsigliesi. Si presenta in discreto stato di conservazione per l' uso a cui è destinato. La porta di accesso e la piccola finestra presente sono fatiscenti. Al suo interno vi si ricoverano delle galline.

Il secondo, di seguito denominato "B" è più grande ed è utilizzato come deposito e ricovero di animali da cortile. Si presenta in cattivo stato di manutenzione. La struttura portante è in pilastri e pannelli prefabbricati in cemento armato sulle pareti laterali ed in muratura sulle pareti frontali. La struttura del tetto è in capriate metalliche con pannelli in eternit di copertura. Le porte in ferro sono di tipo scorrevole e costituiscono ampi accessi al manufatto. Le finestre sono in ferro in cattivo stato di manutenzione. Il suo interno è diviso in tre ambienti di cui il più grande ha all'interno degli animali da cortile. Il perimetro lungo il lato nord - est appare diverso di quello riportato in planimetria.

Gli altri tre, di seguito denominati "C", "D" e "E" sono più all' interno della particella 301, di cui due in prossimità del confine con la particella 6 ed uno più distaccato verso Sud.

Il più grande di questi, di seguito denominato "C" è una grande tettoia con il perimetro aperto. La struttura portante è, per una parte, in pilastri di cemento armato prefabbricato con copertura a struttura metallica ed in parte con struttura tutta in legno con lamiera metallica di coperture. Il manufatto non è in buono stato di manutenzione ed un angolo della tettoia risulta fatiscente.

Il più piccolo, di seguito denominato "D" è realizzato con pilastri e pannelli prefabbricati in cemento armato. La copertura è realizzata in elementi di eternit ondulati. Esso è diviso in due piccoli ambienti.

L'ultimo, di seguito denominato "E" si presenta diverso da come rappresentato in planimetria. La consistenza attuale è di una tettoia in lamiera sostenuta da elementi metallici. Il tutto molto fatiscente con una consistenza di solia metri 3,00 x 3,85. Il tutto in condizioni molto precarie.

Nessuno dei manufatti ha impianti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

L'immobile è in muratura con solai in latero cemento.

La copertura è a tetto con tegole.

Le pareti interne sono in muratura.

I pavimenti in gress con rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, mentre gli esterni sono in alluminio. sono presenti persiana alla romana in ferro.

Gli impianti sono completamente sottotraccia esono presenti quello elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento.

L'abitazione ha un giardino ad uso esclusivo che permette anche di parcheggiare.

Nel giardino è presente un pozzo ad oggi non utilizzato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96



Gli immobili sono utilizzati come locali di deposito di materiale e prodotti agricoli. Due di essi sono utilizzati anche come ricovero per animali da cortile.

Sono tutti accatastati come subalterno 3 della particella 301.

Essi sono in numero di cinque. Due di essi sono posti in prossimità del confine con la particella 266, di seguito denominati A e B.

Il primo di questi, di seguito denominato "A", ha all'interno un forno a legna ed è posto vicino alla strada Maremmana. Questo è in muratura con tetto a struttura lignea con tegole marsigliesi. Si presenta in discreto stato di conservazione per l'uso a cui è destinato. La porta di accesso e la piccola finestra presente sono fatiscenti. Al suo interno vi si ricoverano delle galline.

Il secondo, di seguito denominato "B" è più grande ed è utilizzato come deposito e ricovero di animali da cortile. Si presenta in cattivo stato di manutenzione. La struttura portante è in pilastri e pannelli prefabbricati in cemento armato sulle pareti laterali ed in muratura sulle pareti frontali. La struttura del tetto è in capriate metalliche con pannelli in eternit di copertura. Le porte in ferro sono di tipo scorrevole e costituiscono ampi accessi al manufatto. Le finestre sono in ferro in cattivo stato di manutenzione. Il suo interno è diviso in tre ambienti di cui il più grande ha all'interno degli animali da cortile. Il perimetro lungo il lato nord - est appare diverso di quello riportato in planimetria.

Gli altri tre, di seguito denominati "C", "D" e "E" sono più all'interno della particella 301, di cui due in prossimità del confine con la particella 6 ed uno più distaccato verso Sud.

Il più grande di questi, di seguito denominato "C" è una grande tettoia con il perimetro aperto. La struttura portante è, per una parte, in pilastri di cemento armato prefabbricato con copertura a struttura metallica ed in parte con struttura tutta in legno con lamiera metallica di coperture. Il manufatto non è in buono stato di manutenzione ed un angolo della tettoia risulta fatiscente.

Il più piccolo, di seguito denominato "D" è realizzato con pilastri e pannelli prefabbricati in cemento armato. La copertura è realizzata in elementi di eternit ondulati. Esso è diviso in due piccoli ambienti.

L'ultimo, di seguito denominato "E" si presenta diverso da come rappresentato in planimetria. La consistenza attuale è di una tettoia in lamiera sostenuta da elementi metallici. Il tutto molto fatiscente con una consistenza di soli metri 3,00 x 3,85. Il tutto in condizioni molto precarie.

Nessuno dei manufatti ha impianti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

L'immobile è occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

L'immobile risulta occupato ed in uso all'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1972 al 02/03/2005	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Farace notaio in Latina	16/10/1972	35078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Latina	31/10/1972	3284			
Dal 02/03/2005 al 08/09/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Corteggiani notaio in Latina	02/03/2005	25.981	6.562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/03/2005	6584	3520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1972 al 02/03/2005	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Farace notaio in Latina	16/10/1972	35078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	31/10/1972	3284	
		Dal 02/03/2005 al 17/08/2021	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Maria Corteggiani Notaio in Latina	02/03/2005			25.981	6.562
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Latina	03/03/2005			6584	3520
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Il Comune di Sabaudia ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto segue: "destinazione urbanistica - zona Verde rurale - art. 17 N.T.A.....vincoli insistenti sulle aree -



Vincolo fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 e D.Lvo 30/04/1992 n. 285 e ss.mm.ii. e suo Regolamento di attuazione..."

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

Il Comune di Sabaudia ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto segue:"destinazione urbanistica - zona Verde rurale - art. 17 N.T.A.....vincoli insistenti sulle aree - Vincolo fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 e D.Lvo 30/04/1992 n. 285 e ss.mm.ii. e suo Regolamento di attuazione..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 200 del 06/03/1967.

Successivamente con SCIA prot. 1605 del 21/03/2005 venivano eseguiti lavori interni.

Il 14/06/2019 venne presentata una SCIA in sanatoria, giusto protocollo 21734, per alcuni lavori interni.

Ad oggi l'immobile appare conforme a tale titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

E' stato prodotta A.P.E. in data 01/09/2021 regolarmente trasmessa nel dovuto portale regionale di cui non si ha numero di protocollazione per blocco dei siti regionali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SABAUDIA (LT) - STRADA MIGLIARA 46 - MAREMMANA N. 96

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli immobili sono dichiarati realizzati a seguito di licenza edilizia n. 200 del 06/03/1967 e non sono stati reperiati altri atti. L'inserimento in catasto risale al 13/10/2004.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Questo perché le loro destinazioni non permetterebbero appetibilità sul mercato se venduti separatamente.

Si specifica, inoltre, che i beni identificati in catasto al subalterno 2 della particelle 5 ed al subalterno 2 della particella 266 del foglio 3 di Sabaudia, risultano graffiati e di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare

Lo stesso per i beni individuati nei subalterni 3 e 4 della particella 301 del foglio 3 che risultano anche essi graffiati catastalmente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96
Appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani. L'ingresso è indipendente attraverso un ampio cortile che funge anche da parcheggio. La zona è servita dalle pubbliche reti e sottoreti a meno del gas metano. L'area è sita in una zona a carattere agricolo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 266
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.510,00
L'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare viene a costituire un unico lotto insieme



al terreno che lo circonda. La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente. All'attualità il bene è utilizzato coerentemente con la sua destinazione residenziale. Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per abitazioni simili nel Comune di Sabaudia considerando le particolarità dell'immobile e la sua localizzazione. La posizione dell'immobile lo rende poco appetibile da un punto di vista strettamente legato al mercato residenziale e resta maggiormente legato al mercato rurale. Esso, infatti risulta in una zona definita da antichi poderi, volta a uso prettamente agricolo e lontano dal centro cittadini. Il suo stato di manutenzione e la buona consistenza degli infissi esterni, insieme ad alcune finiture di pregio del bagno costituiscono un valore aggiunto. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato attualmente essa si presenta medio per quanto riguarda le zone prossime al litorale, mentre è poco presente un mercato per le aree interne. Pertanto, in ragione dei valori di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima, per unità di superficie, è di 1.000,00 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 164.510,00. Il bene in oggetto è di proprietà piena dell' esecutato, pertanto, per quanto detto il valore dell' immobile è pari ad € 164.510,00.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96
Trattasi di una serie di tettoie e magazzini tutti identificati nel subalterno 3 della particella 301 del foglio 3 di Sabaudia e relativa corte, identificata al subalterno 4 della stessa particella. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 301, Sub. 3, Categoria C2, Graffato con subalterno 4 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 4, Categoria C2, Graffato con subalterno 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.500,01
Il bene oggetto di stima è costituito da un terreno, identificato nel subalterno 4 della particella 301 e da cinque manufatti identificati tutti con il subalterno 3 della stessa particella.
La stima del bene si riferisce alla situazione attuale esistente.
Per l'individuazione del valore unitario di mercato si procede mediante stima sintetica individuando il valore di mercato unitario per immobili simili nel Comune di Sabaudia considerando le particolarità e la sua localizzazione.
La posizione dell'immobile lo rende poco appetibile da un punto di vista strettamente legato al mercato immobiliare generico e resta legato al solo mercato rurale. Esso, infatti risulta in una zona definita da antichi poderi, volta a uso prettamente agricolo e lontano dal centro cittadini. Il mediocre stato di consistenza e il cattivo stato di manutenzione costituiscono un forte deprezzamento. Per quanto riguarda la dinamicità del mercato esso è poco presente, soprattutto per immobili simili a quelli oggetto della stima.
Per quanto sopra detto si ritiene riferire la stima al valore complementare che i beni costituiscono nell'ambito del mercato rurale.
Pertanto, in ragione di tali valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore di mercato unitario che si stima per i manufatti presenti è pari ad € 59.500,00.
A tale valore va aggiunto quello del solo terreno, che se pur classificato catastalmente come urbano, possiede un valore complementare nel mercato rurale stimabile in € 6.000,00.
Pertanto viene attribuito un valore totale di € 65.500,00 a cui corrisponde un valore, per unità di superficie convenzionale, di 220,31626 €/mq, per cui il valore di mercato complessivo è di € 65.500,00. Il bene in oggetto è di proprietà piena dell' esecutato, pertanto, per quanto detto il valore dell' immobile è pari ad € 65.500,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Saubaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmiana n. 96	164,51 mq	1.000,00 €/mq	€ 164.510,00	100,00%	€ 164.510,00
Bene N° 2 - Magazzino Saubaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmiana n. 96	297,30 mq	2.203.162,00 €/mq	€ 65.500,01	100,00%	€ 65.500,01
Valore di stima:					€ 230.010,01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Gaeta, li 08/09/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Tucci Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU del Comune di Saubaudia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza esecutato
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Foglio 3 particella 301 subalterno 3 graffato con subalterno 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale foglio 3 particella 5 subalterno 2 graffato con particella 266 del foglio 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura foglio 3 particella 301 subalterno 3 graffata con subalterno 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale foglio 3 particella 5 subalterno 2 graffata con la particella 266 del foglio 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico Bene 1
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico Bene 2
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con ubicazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96
Appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani. L'ingresso è indipendente attraverso un ampio cortile che funge anche da parcheggio. La zona è servita dalle pubbliche reti e sottoreti a meno del gas metano. L'area è sita in una zona a carattere agricolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 5, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 266 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sabaudia ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto segue:"destinazione urbanistica - zona Verde rurale - art. 17 N.T.A.....vincoli insistenti sulle aree - Vincolo fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 e D.Lvo 30/04/1992 n. 285 e ss.mm.ii. e suo Regolamento di attuazione..."
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96
Trattasi di una serie di tettoie e magazzini tutti identificati nel subalterno 3 della particella 301 del foglio 3 di Sabaudia e relativa corte, identificata al subalterno 4 della stessa particella. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 301, Sub. 3, Categoria C2, Graffato con subalterno 4 - Fg. 3, Part. 301, Sub. 4, Categoria C2, Graffato con subalterno 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sabaudia ha rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica che riporta quanto segue:"destinazione urbanistica - zona Verde rurale - art. 17 N.T.A.....vincoli insistenti sulle aree - Vincolo fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 e D.Lvo 30/04/1992 n. 285 e ss.mm.ii. e suo Regolamento di attuazione..."



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 348/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 5, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 266	Superficie	164,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. La struttura muraria è in buono stato, non sono visibili infiltrazioni o altri elementi pregiudiziali. I solai sono in latero cemento ed esiste un solaio orizzontale prima del tetto a costituire un vano sottotetto non praticabile, ma raggiungibile con una botola. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e le persiane alla romana di chiusura esterne sono in ferro. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico sanitario. Il riscaldamento avviene tramite radiatori con alimentazione da una stufa a pellets. Le finiture sono di tipo civile ordinario. Nel bagno è presente una vasca idromassaggio. L'ingresso e tutto il fronte verso la strada di accesso, è protetto da un porticato. Davanti l'abitazione vi è un ampio giardino che la separa dalla Via Maremmana. Tutto l'immobile risulta arredato ed utilizzato dall'esecutato.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di un edificio di due piani. L'ingresso è indipendente attraverso un ampio cortile che funge anche da parcheggio. La zona è servita dalle pubbliche reti e sottoreti a meno del gas metano. L'area è sita in una zona a carattere agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Sabaudia (LT) - Strada Migliara 46 - Maremmana n. 96		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 301, Sub. 3, Categoria C2, Graffato con subalterno 4 - Fig. 3, Part. 301, Sub. 4, Categoria C2, Graffato con subalterno 3	Superficie	297,30 mq
Stato conservativo:	Gli immobili sono utilizzati come locali di deposito di materiale e prodotti agricoli. Due di essi sono utilizzati anche come ricovero per animali da cortile. Sono tutti accatastati come subalterno 3 della particella 301. Essi sono in numero di cinque. Due di essi sono posti in prossimità del confine con la particella 266, di seguito denominati A e B. Il primo di questi, di seguito denominato "A", ha all'interno un forno a legna ed è posto vicino la strada Maremmana. Questo è in muratura con tetto a struttura lignea con tegole marsigliesi. Si presenta in discreto stato di conservazione per l'uso a cui è destinato. La porta di accesso e la piccola finestra presente sono fatiscenti. Al suo interno vi si ricoverano delle galline. Il secondo, di seguito denominato "B" è più grande ed è utilizzato come deposito e ricovero di animali da cortile. Si presenta in cattivo stato di manutenzione. La struttura portante è in pilastri e pannelli prefabbricati in cemento armato sulle pareti laterali ed in muratura sulle pareti frontali. La struttura del		



	<p>tetto è in capriate metalliche con pannelli in eternit di copertura. Le porte in ferro sono di tipo scorrevole e costituiscono ampi accessi al manufatto. Le finestre sono in ferro in cattivo stato di manutenzione. Il suo interno è diviso in tre ambienti di cui il più grande ha all'interno degli animali da cortile. Il perimetro lungo il lato nord - est appare diverso di quello riportato in planimetria. Gli altri tre, di seguito denominati "C", "D" e "E" sono più all' interno della particella 301, di cui due in prossimità del confine con la particella 6 ed uno più distaccato verso Sud. Il più grande di questi, di seguito denominato "C" è una grande tettoia con il perimetro aperto. La struttura portante è, per una parte, in pilastri di cemento armato prefabbricato con copertura a struttura metallica ed in parte con struttura tutta in legno con lamiera metallica di coperture. Il manufatto non è in buono stato di manutenzione ed un angolo della tettoia risulta fatiscente. Il più piccolo, di seguito denominato "D" è realizzato con pilastri e pannelli prefabbricati in cemento armato. La copertura è realizzata in elementi di eternit ondulati. Esso è diviso in due piccoli ambienti. L'ultimo, di seguito denominato "E" si presenta diverso da come rappresentato in planimetria. La consistenza attuale è di una tettoia in lamiera sostenuta da elementi metallici. Il tutto molto fatiscente con una consistenza di solia metri 3,00 x 3,85. Il tutto in condizioni molto precarie. Nessuno dei manufatti ha impianti.</p>
Descrizione:	Trattasi di una serie di tettoie e magazzini tutti identificati nel subalterno 3 della particella 301 del foglio 3 di Sabaudia e relativa corte, identificata al subalterno 4 della stessa particella.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato ed in uso all' esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

