

TRIBUNALE DI LATINA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Drigo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2018 del R.G.E.

promossa da



S.G.A. S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

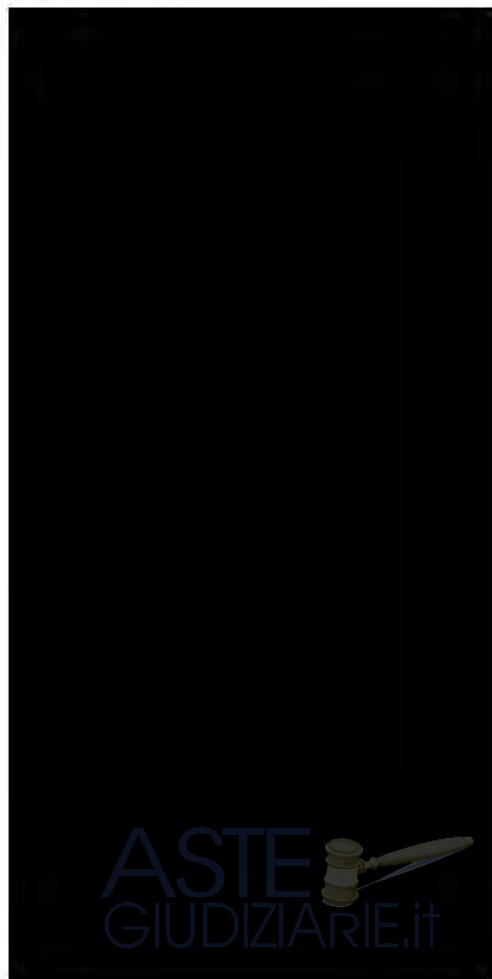
NAPOLI (NA)

BANCA DI ROMA SPA

Codice fiscale: 00644990582

ROMA (RM)

contro




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	13
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	14
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	15
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO	16
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO	17
Lotto 1.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 2.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28

Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Patti.....	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 3.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità	37
Confini.....	37
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali	39
Precisazioni.....	39
Patti.....	39
Stato conservativo	39
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 4.....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	45
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	46

Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	46
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	46
Titolarità	47
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	47
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	48
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	49
Confini.....	50
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	50
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	51
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	51
Consistenza.....	51
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	51
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	52
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	52
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	53
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	54
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	55
Dati Catastali	55
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	55
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	56
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	57
Precisazioni.....	57
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	57
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO.....	57

Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	57
Patti	58
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	58
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	58
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	58
Stato conservativo	58
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	58
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	59
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	59
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	59
Parti Comuni	60
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Servitù, censo, livello, usi civici	60
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	60
Caratteristiche costruttive prevalenti	60
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	61
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	61
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	61
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	62
Stato di occupazione	62
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	62
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	63
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	63

Provenienze Ventennali	63
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	63
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	64
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	65
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	66
Formalità pregiudizievoli	67
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	67
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	69
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	70
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	71
Normativa urbanistica	73
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	73
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	73
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	73
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	73
Regolarità edilizia	73
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	73
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	74
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	74
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	75
Vincoli od oneri condominiali	75
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	75
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	76
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	76
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	76
Lotto 5	76
Completezza documentazione ex art. 567	76
Titolarità	76
Confini	77
Consistenza	78
Cronistoria Dati Catastali	78
Dati Catastali	78
Precisazioni	79

Patti.....	79
Stato conservativo	79
Parti Comuni.....	79
Servitù, censo, livello, usi civici	79
Caratteristiche costruttive prevalenti	80
Stato di occupazione	80
Provenienze Ventennali	80
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 6.....	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità	83
Confini.....	84
Consistenza.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali	85
Precisazioni.....	85
Patti.....	86
Stato conservativo	86
Parti Comuni.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici	86
Caratteristiche costruttive prevalenti	86
Stato di occupazione	86
Provenienze Ventennali	86
Formalità pregiudizievoli	87
Normativa urbanistica	89
Vincoli od oneri condominiali.....	89
Stima / Formazione lotti.....	89
Lotto 1	90
Lotto 2	92
Lotto 3	95
Lotto 4	97
Lotto 5.....	102
Lotto 6.....	104
Riserve e particolarità da segnalare.....	108
Riepilogo bando d'asta.....	110
Lotto 1.....	110

Lotto 2	110
Lotto 3	111
Lotto 4	111
Lotto 5	113
Lotto 6	113
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2018 del R.G.E.	114
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 105.699,00	114
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 105.479,00	115
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 149.060,50	116
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 63.314,79	117
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 6.452,43	120
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 2.009,62	121
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	122
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1	122
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1	123
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2	124
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	125
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	126
Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	128
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	129
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO	130
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO	131

INCARICO

All'udienza del 23/12/2018, il sottoscritto Ing. Drigo Attilio, con studio in Via Dei Fenici, 7 - 04100 - Latina (LT), email attilio.drigo@libero.it, PEC attilio.drigo@ingpec.eu, Tel. 338 16 83 676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2020 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 Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: lat. 41,518051°-long.13,130971°)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: lat. 41,518051°-long.13,130971°)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 41,518051°-13,130971°)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO (Coord. Geografiche: 41,518051° - 13,130971°)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO (Coord. Geografiche: 41,518051° - 13,130971°)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO (Coord. Geografiche: lat. 41,518051°-long.13,130971°)
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO (Coord. Geografiche: lat. 41,518051°-long.13,130971°)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO (Coord. Geografiche: lat. 41,518051°-long.13,130971°)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO (Coord. Geografiche: lat. 41°30'53.30"-long.13°08'11.12")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 6, attualmente sub 13) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 4. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga

è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 12 (ex sub 7).

L'immobile staggito risulta internamente conforme a quanto riportato in catasto (a parte lo spostamento della porta di accesso al locale di servizio). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto 1 (bene n° 1) costituito dall'appartamento al 1° piano, già identificato al catasto dal subalterno n° 6 (Foglio 17, particella 317), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabile, al catasto risulta essere stato variato (in corso di pignoramento) ad opera della parte debitrice nel numero di subalterno (oggi subalterno n° 13) e nella forma (è stato aggiunto il terrazzo fronte-strada esistente, al posto del balcone non più esistente). Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento.

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977 riguardano:

- una piccola riduzione della superficie interna a favore del confinante ex sub. 7 (oggi sub 12);
- l'eliminazione di alcune tramezzature interne;
- l'eliminazione di una delle due porte-finestra presenti sulla facciata lato strada, con spostamento dalla posizione originaria di quella rimasta;
- leggere modifiche, quanto a dimensioni, degli ambienti della zona notte, bagno compreso.

Le modifiche interne e di facciata risultano sanabili.

Il ridimensionamento a favore del vicino non crea problemi nei rapporti tra le proprietà, appartenendo tutti gli immobili staggiti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

Per quanto riguarda le opere esterne:

-è stato aggiunto un grande terrazzo esterno. Detto terrazzo è stato realizzato con DIA del 10/08/04 prot. 5798. La verifica del fascicolo relativo depositato negli archivi comunali ha dimostrato la mancanza di molte documentazioni necessarie (tra le altre: certificato di collaudo, chiusura dei lavori, agibilità). L'ultimo documento ufficiale presente risale al 14/05/05 prot. 2936 e riguarda una lettera di trasmissione al genio Civile di Latina (Regione Lazio-Assessorato Lavori pubblici e tutela del territorio-mobilità-distaccamento di Latina) da parte del Comune di Roccagorga che invia copia della DIA e della nomina del collaudatore e nella quale si riporta la presenza del progetto del portico agli atti dello stesso ufficio del G.C.

Le verifiche effettuate negli archivi del Genio Civile (allegate) hanno dimostrato che la pratica è rimasta non completata (manca del collaudo e della chiusura dei lavori).

Incontri con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roccagorga chiariscono che la pratica urbanistica relativa al richiamato terrazzo risulta agevolmente sanabile (ove fosse necessario).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 7, attualmente sub 12) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 1. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è

pianeggiante; si trova a 220 m circa s.l.m. e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 13, ex sub 6).

L'immobile staggito risulta internamente difforme da quanto riportato in catasto per la presenza di un secondo bagno e per alcune modeste modifiche interne. E' anche urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto 2 (bene n° 2) costituito dall'appartamento al 1° piano, già identificato al catasto dal subalterno n° 7 (Foglio 17, particella 317), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabile, al catasto risulta essere stato variato (in corso di pignoramento) ad opera della parte debitrice nel numero di subalterno (oggi subalterno n° 12) e nella forma (è stato aggiunto il terrazzo fronte-strada esistente, al posto del balcone non più esistente). Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento.

L'immobile risulta legittimato con Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977 e con concessione in sanatoria n° 14 del 11/03/1997 (relativa all'aumento di cubatura per la chiusura di un terrazzino).

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 riguardano:

- un piccolo aumento della superficie interna a sfavore del confinante ex sub. 6 (oggi sub 13);
- la realizzazione di un secondo bagno;
- lo spostamento della cucina, scambiando con il ripostiglio;
- l'eliminazione di alcune tramezzature interne;
- leggere modifiche, quanto a dimensioni, degli ambienti della zona notte, bagno compreso.

Le modifiche interne e di facciata risultano sanabili.

Il ridimensionamento a scapito del vicino non crea problemi nei rapporti tra le proprietà, appartenendo tutti gli immobili staggiti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

Per quanto riguarda le opere esterne:

- è stato aggiunto un grande terrazzo esterno. Detto terrazzo è stato realizzato con DIA del 10/08/04 prot. 5798.

La verifica del fascicolo relativo depositato negli archivi comunali ha dimostrato la mancanza di molte documentazioni necessarie (tra le altre: certificato di collaudo, chiusura dei lavori, agibilità). L'ultimo documento ufficiale presente risale al 14/05/05 prot. 2936 e riguarda una lettera di trasmissione al genio Civile di Latina (Regione Lazio-Assessorato Lavori pubblici e tutela del territorio-mobilità-distaccamento di Latina) da parte del Comune di Roccagorga che invia copia della DIA e della nomina del collaudatore e nella quale si riporta la presenza del progetto del portico agli atti dello stesso ufficio del G.C.

Le verifiche effettuate negli archivi del Genio Civile (allegate) hanno dimostrato che la pratica è rimasta non completata (manca del collaudo e della chiusura dei lavori).

Incontri con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roccagorga chiariscono che la pratica urbanistica relativa al richiamato terrazzo risulta agevolmente sanabile (ove fosse necessario).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, INTERNO 2 E 3, PIANO 2

L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, mapp. 317, sub 8) si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380, al 2° piano. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa s.l.m. e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio.

L'immobile staggito è inficiato da modeste difformità sia a livello catastale, sia a livello urbanistico (meglio precisate nelle note che seguono).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta legittimato con Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977 e con concessione in sanatoria n° 60/03 del 08/11/2003.

Le opere in difformità dalla concessione in sanatoria n° 60/03 del 08/11/2003 riguardano:

- la presenza di due nuove finestre sulla facciata della zona notte che dà sul terrazzo;
- la non realizzazione di una porta di accesso diretto (dal terrazzo) alla camera indicata come "C" nella planimetria allegata alla sanatoria (oggi secondo salone);
- la trasformazione del previsto 3° bagno in cucinino;
- l'apertura di una piccola finestra sulla parete esterna dell'attuale cucinino;
- l'ampliamento della finestra verso l'esterno della richiamata camera "C".

Le difformità su richiamate risultano tutte facilmente sanabili.

A livello catastale le difformità riguardano:

- le 3 finestre già richiamate tra le difformità urbanistiche;
- la mancata realizzazione del 3° bagno e della tramezzatura di separazione dello stesso dal ripostiglio.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 4 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa s.l.m. e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio.

Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono).

E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene n° 4, costituito da magazzino al p. terra, già identificato al catasto dal subalterno n° 4 (Foglio 17, particella 317), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabile, al catasto risulta essere stato variato in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice) nel numero di subalterno, nella forma e nella dimensione, quindi non risulta più catastalmente identificabile. Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento. Per questa ragione, dato che la superficie complessiva del pianoterra (subalterni 2, 3, 4 e 5) non risulta variata neppure catastalmente, si pone in vendita l'intero piano terra in un unico lotto, composto dai 4 locali come individuati nel pignoramento e come rimasti nella realtà dei luoghi, mentre al catasto i subalterni 3, 4 e 5 originari sono stati variati in 10 e 11 (il sub. 2 è rimasto invariato).

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 - prot. 440 riguardano un ampliamento della superficie interna a scapito del magazzino adiacente (nel pignoramento: sub 5).

Le modifiche interne sono facilmente sanabili.

Non sussistono problemi nei rapporti tra le proprietà appartenendo tutti gli immobili coinvolti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 5 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa s.l.m. e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio.

Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi (a parte alcune modifiche interne) ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono).

E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne e riduzione della superficie a favore del magazzino adiacente (si vedano le note che seguono).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene n° 5, costituito da magazzino al p. terra, già identificato al catasto dal subalterno n° 5 (Foglio 17, particella 317), non modificato esternamente nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabile, al catasto risulta essere stato variato in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice) nel numero di subalterno, nella forma e nella dimensione, quindi non risulta più catastalmente identificabile. Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento. Per questa ragione, dato che la superficie complessiva del pianoterra (subalterni 2, 3, 4 e 5) non risulta variata neppure catastalmente, si pone in vendita l'intero piano terra in un unico lotto, composto dai 4 locali come individuati nel pignoramento e come rimasti nella realtà dei luoghi, mentre al catasto i subalterni 3, 4 e 5 originari sono stati variati in 10 e 11 (il sub. 2 è rimasto invariato).

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 - prot. 440 riguardano:

- la riduzione della superficie interna a favore del magazzino adiacente (nel pignoramento: sub 4);
- la divisione interna in due ambienti separati (si veda il rilievo allegato), con accessi diversi (uno attraverso il passaggio preesistente dalla corte condominiale, l'altro dal portoncino d'ingresso al sub 6 (oggi sub 13));
- la chiusura dell'apertura di collegamento con l'autorimessa, identificata nel pignoramento come sub 3.

Le modifiche interne sono facilmente sanabili. La vendita dei 4 subalterni in un unico lotto non può che prevedere la chiusura della porta di collegamento con il sub ex 6 (abusivamente realizzata).

Il ridimensionamento a favore del vicino, la chiusura del collegamento con il sub 3 e la divisione in due ambienti separati, non creano problemi nei rapporti tra le proprietà appartenendo tutti gli immobili coinvolti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene staggito, negli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 3, C/6, (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

Il bene apre su di una stradina laterale (rispetto alla palazzina di appartenenza), direttamente collegata alla via Prati, al di fuori della grande corte condominiale.

Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). Prima delle richiamate variazioni catastali il bene era classificato come C/6 (autorimessa) ma nelle ispezioni effettuate si presentava come spazio di lavoro dismesso (presenza di impianto elettrico di potenza scollegato dalla rete).

E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440, soltanto per l'eliminazione di un'apertura di collegamento con il bene n° 5 (sub 5 negli atti del pignoramento).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene n° 6, costituito da autorimessa al p. terra, già identificato al catasto dal subalterno n° 3 (Foglio 17, particella 317), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabile, al catasto risulta essere stato variato in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice) nel numero di subalterno, nella forma e nella dimensione, quindi non risulta più catastalmente identificabile. Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento. Per questa ragione, dato che la superficie complessiva del pianoterra (subalterni 2, 3, 4 e 5) non risulta variata neppure catastalmente, si pone in vendita l'intero piano terra in un unico lotto, composto dai 4 locali come individuati nel pignoramento e come rimasti nella realtà dei luoghi, mentre al catasto i subalterni 3, 4 e 5 originari sono stati variati in 10 e 11 (il sub. 2 è rimasto invariato).

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977 - prot. 440 riguardano soltanto l'eliminazione di un'apertura di collegamento con i sub ex 4 ed ex 5.

Le modifiche interne sono facilmente sanabili.

La chiusura del collegamento interno non crea problemi nei rapporti tra le proprietà, appartenendo gli immobili coinvolti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 2, si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa s.l.m. e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case).

Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda.

L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio.

Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi e risulta conforme a quanto riportato in catasto.

E' urbanisticamente legittimato dalla concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 382, PIANO TERRENO

Il lotto n° 5 è formato dalle particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539. Costituisce un appezzamento unico senza separazioni e sviluppa complessivamente mq 1.878,00. Risulta non coltivato.

Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede percorrendo una stradina adiacente per una distanza di circa 70 m. L'area è in pendenza verso la via Prati (circa 10%).

In mappa è indicato (tratteggiato, per una larghezza di circa 6 m, in asse sul confine con le particelle 457, 456 e parte della 174) un percorso di collegamento ai terreni di proprietà comune tra gli esecutati.

Sul terreno (in particolare sulla particella 538) insistono una tettoia adibita a gallinaio, un serbatoio gpl non più utilizzato (l'edificio è attualmente dotato di impianto a metano) ed un serbatoio di raccolta dell'acqua piovana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, PIANO TERRENO

L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Fratelli Bartolomeo e Giovanbattista Rossi n° 229. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede con un percorso inferiore al km. Si tratta di terreno in forte pendenza (circa 20%) adibito ad uliveto, sviluppa mq 1892. È di proprietà dell'Istituto diocesano sostentamento del clero-Latina, pertanto gli attuali possessori risultano livellari.

È servito da una stradina di campagna. I confini non sono delimitati con opere di separazione (esiste qualche tratto di muro a secco-macera).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

TITOLARITÀ

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

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

eguenti diritti:

- Tutti gli esecutati risultano di stato libero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

2/6.

L'ultimo dato catastale è dovuto ad una variazione intervenuta ad opera dei debitori in corso di pignoramento (del 25/09/2018). Questa variazione lascia il bene perfettamente identificabile e corrispondente con la realtà dei luoghi (rimasta invariata). La variazione modifica la consistenza aggiungendo un terrazzo esclusivo (già esistente ma non riportato nei precedenti dati catastali). In questa perizia, per coerenza con i dati contenuti nel pignoramento, il bene continuerà ad essere identificato come sub 6 (annotando accanto il cambio di denominazione in sub 13).

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	317	13		A2	5	6,5	130 mq totale-escluse aree scoperte 121 mq	312,2€	1	con Area cortilizia

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste una piccola difformità catastale relativamente alla posizione della porta della stanza pluriuso (non dotata di finestra esterna).

L'ultimo dato catastale è dovuto ad una variazione intervenuta ad opera dei debitori in corso di pignoramento (del 25/09/2018). Questa variazione lascia il bene perfettamente identificabile e corrispondente con la realtà dei luoghi (rimasta invariata). La variazione modifica il n° di subalterno (da sub 6 a sub 13) e la consistenza aggiungendo un terrazzo esclusivo (già esistente ma non riportato nei precedenti dati catastali). In questa perizia, per coerenza con i dati contenuti nel pignoramento, il bene continuerà ad essere identificato come sub 6 (annotando accanto il cambio di denominazione in sub 13).

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L'immobile staggito è occupato dall'esecutato (proprietario per 1/6) sig. [REDACTED] e dai genitori [REDACTED] e [REDACTED], come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegato. [REDACTED] (proprietario per 1/6) ha spostato la propria residenza nel comune [REDACTED].



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ubicato al piano 1° e raggiungibile con rampa di scala ad uso esclusivo, è dotato di salone con angolo cottura, di 2 camere da letto, di 1 bagno con vasca, di una stanza pluriuso priva di finestra e di un grande terrazzo ad uso esclusivo. Il portoncino d'ingresso dà accesso, dalla corte condominiale, alla rampa di scala che conduce direttamente al salone e, tramite una seconda porta ubicata nel piccolo pianerottolo del piano terra, ad un ambiente ricavato (abusivamente) all'interno del deposito ex sub 5 (oggi catastalmente non più identificabile per le variazioni, solo catastali, apportate dai debitori in corso di pignoramento).

Sulla parete esterna del salone sono situate la caldaia a gas metano e l'unità esterna di un climatizzatore. La caldaia è dotata di libretto d'impianto e di attestato di verifica dell'efficienza energetica.

-L'impianto elettrico appare in buono stato, ma non risulta a Norma per quanto attiene al quadro elettrico (privo di interruttore differenziale e dotato di unico magneto-termico da 25 A). Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). La proprietà è stata resa edotta del fatto che, data la tipologia di protezione presente, ove la sezione dei cavi elettrici (la distribuzione periferica) corrispondesse a quella prevista dalla Norma (portata nominale 16 A e 10 A), sussisterebbero consistenti probabilità di sovraccarichi (con superamento delle temperature consentite e rischio di incendi) per mancanza di adeguata protezione limitatrice. È necessario verificare la consistenza dell'impianto elettrico (colonne, diramazioni e distribuzione), oltre all'esistenza (e il funzionamento) dell'impianto di terra.

-L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione).

-L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione).

L'altezza interna è pari a 290 cm.

Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri camera e sportelloni oscuranti, anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno (con pannellature incassate, dotate di cornici).

Il portoncino d'ingresso (un'anta mobile + un'altra più piccola semi-fissa) è costituito da intelaiature in metallo laccato, con vetri retinati.

Le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne ed i muri maestri divisorii centrali sono in muratura piena. La struttura è in muratura mista (all'interno qualche componente in c.c.a.). La tettoia che sostiene il terrazzo è totalmente in c.c.a.

Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in normale stato di conservazione, sono verniciate con pitture chiare, di vari colori.

Esternamente le pareti, in normale stato di usura, sono finite con intonaco verniciato di colore avana chiaro.

I pavimenti, in buono stato di conservazione, sono realizzati con mattonelle 30 x 30, posate in diagonale, di colore marrone (tipo "cotto"), fatta eccezione per il bagno, dove pavimenti e rivestimenti sono in materiale ceramico di colore chiaro 20 x 30.

la scala, in c.c.a., è rivestita con mattonelle tipo "cotto" e protetta da una ringhiera in legno tornito.

L'insieme si trova generalmente in buono stato.

PARTI COMUNI



Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutati in corso di pignoramento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene in oggetto (ex sub 6) non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che contiene l'appartamento pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta tre lati esterni esposti: Sud (prospetto principale), Est e Nord.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 2,90 m.

I solai, con l'intradosso visibile dai magazzini sottostanti, risultano eseguiti in latero-cemento.

La copertura, utilizzata dall'appartamento sub 8, è parte a terrazzo e parte coperta dal bene richiamato.

La scala di accesso (d'uso esclusivo) è in c.c.a..

Le murature esterne e la copertura sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico (l'immobile staggitto si trova solo per una sua piccola parte al di sotto del terrazzo).

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetri camera e con sportelloni oscuranti sempre di legno. Quelli interni sono in legno, con pannellature incassate dotate di cornici (in ottimo stato).

L'impianto fognario è quello originario.

Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in buono stato di conservazione, sono verniciate, probabilmente, con pittura semi-lavabile (di vari colori). Esternamente le pareti sono verniciate con pittura da esterni di colore avana chiaro e necessitano di manutenzione.

I pavimenti, anch'essi in ottimo stato, sono realizzati, per tutto il piano (fatta eccezione per il bagno), con mattonelle marroni 30x30, poste in diagonale.

I rivestimenti delle pareti ed il pavimento del bagno sono costituiti da mattonelle in materiale ceramico 20x30 di colore chiaro.

I rivestimenti della zona cottura (soltanto la parte compresa tra il piano top ed i sovrastanti pensili) sono in mattonelle ceramiche di grande dimensione, di color marrone.

Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti ma mancano delle dichiarazioni di conformità (dato il periodo di realizzazione). Il quadro di controllo dell'impianto elettrico non risulta a norma (manca del differenziale salvavita e l'interruttore magnetotermico presente non è in grado di interrompere le sovracorrenti eventualmente circolanti nei circuiti protetti (mantenendole nei limiti previsti dalla norma).

Il libretto di caldaia e la verifica quadriennale dell'efficienza termica sono presenti.

Esiste una corte condominiale pavimentata (comune ai sub 2, ex 3, ex 4, ex 5, ex 6, ex 7 e 8), utilizzata prevalentemente come parcheggio (senza distinzione di posti riservati).

Al bene staggitto non è associata alcuna pertinenza (cantina o altro).

L'unica dotazione condominiale consiste nella corte già richiamata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile staggitto è occupato dall'esecutato (proprietario per 1/6) sig. [REDACTED] e dai genitori [REDACTED], come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegato.

All'atto del pignoramento aveva la sua residenza nel bene staggito anche l'esecutata (proprietaria per 1/6) sig.ra [REDACTED] che, attualmente ha spostato la sua residenza nel comune di Sezze.
L'esecutata risulta di "stato libero".

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED] [REDACTED] il 07/02/1968 proprietario per 1000/1000-piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		Frosinone	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Priverno	21/11/1968	723	11
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] na [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 2/6- piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/6- piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sentenza Tribunale Latina	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		Latina	12/09/2016	19183	13754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977;
DIA del 10/08/04 prot. 5798.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito con licenza edilizia n° 1/77.

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 riguardano:

- una piccola riduzione della superficie interna a favore del confinante ex sub. 7 (oggi sub 12);
- l'eliminazione di alcune tramezzature interne;
- leggere modifiche, quanto a dimensioni, degli ambienti della zona notte, bagno compreso.

Le modifiche interne risultano sanabili.

Il ridimensionamento a favore del vicino non crea problemi nei rapporti tra le proprietà, appartenendo tutti gli immobili staggiati alla stessa proprietà (ancora indivisa).

Per quanto riguarda le opere esterne:

- è stata eliminata una porta-finestra (in conseguenza della riduzione di superficie a favore del vicino);
- è stato aggiunto un grande terrazzo esterno. Detto terrazzo è stato realizzato con DIA del 10/08/04 prot. 5798.

La verifica del fascicolo relativo depositato negli archivi comunali ha dimostrato la mancanza di molte documentazioni necessarie (tra le altre: certificato di collaudo, chiusura dei lavori, agibilità). L'ultimo documento ufficiale presente risale al 14/05/05 prot. 2936 e riguarda una lettera di trasmissione al genio Civile di Latina (Regione Lazio-Assessorato Lavori pubblici e tutela del territorio-mobilità-distaccamento di Latina) da parte del Comune di Roccamare che invia copia della DIA e della nomina del collaudatore e nella quale si riporta la presenza del progetto del portico agli atti dello stesso ufficio del G.C.

Le verifiche effettuate negli archivi del Genio Civile (allegate) hanno dimostrato che la pratica è rimasta non completata (manca del collaudo e della chiusura dei lavori).

Incontri con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roccamare chiariscono che la pratica urbanistica relativa al richiamato terrazzo risulta agevolmente sanabile (ove fosse necessario).

-L'impianto elettrico appare in buono stato, ma non risulta a Norma per quanto attiene al quadro elettrico (privo di interruttore differenziale e dotato di unico magneto-termico da 25 A). Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Data la tipologia di protezione presente, ove la sezione dei cavi elettrici (la distribuzione periferica) corrispondesse a quella prevista dalla Norma (portata nominale 16 A e 10 A), sussisterebbero consistenti probabilità di sovraccarichi (con superamento delle temperature consentite e rischio di incendi) per mancanza di adeguata protezione limitatrice. È necessario verificare la consistenza dell'impianto elettrico (colonne, diramazioni e distribuzione), oltre all'esistenza (e il funzionamento) dell'impianto di terra. Per i controlli e per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 600,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 250,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 250,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-La caldaia è dotata del libretto d'impianto e del Rapporto di controllo dell'efficienza energetica.

Le spese presunte totali per regolarizzare gli impianti corrispondono ad € 1.100,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

TITOLARITÀ

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

- [Redacted] (Proprietà 1/6)
[Redacted]
Via Prati 380
04100 - Roccagorga (Lt)
[Redacted]
- [Redacted] (Proprietà 1/6)
[Redacted]
Via Prati 380
04100 - Roccagorga (Lt)
[Redacted]
- [Redacted] (Proprietà 1/6)
[Redacted]
Via Prati 380



04100 - Roccagorga (Lt)

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Prati 380

04100 - Roccagorga (Lt)

Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/6)

Codice fiscale: [REDACTED]

via Prati 380

04100 - Roccagorga (Lt)

Nato a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. Coia Elisa risulta residente nel comune di Sezze dal 15/01/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Il bene n° 2, appartamento ex sub 7 (oggi sub 12), confina: A Nord con distacco da part. 716, ad Est con part. 317 ex sub 6 (oggi sub 13), ad Ovest con distacco da part. 190, a Sud con distacco da strada via Prati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	107,38 mq	128,39 mq	1,00	128,39 mq	2,90 m	1
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	17,45 mq	17,45 mq	0,10	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				137,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,64 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terrazzo ad uso esclusivo, pari a 42,45 mq, è stata calcolata secondo quanto previsto dal DPR 138/98: al 30% per i primi 25 mq, al 10% per la parte residua.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 14/03/2004	[REDACTED] 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 240,15 Piano 1 Graffato con area cortilizia
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 7* Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale totale 133 mq-escluse aree scoperte 130 mq Rendita € 240,15 Piano 1 Graffato con area cortilizia
Dal 25/09/2018 al 11/09/2020	[REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] 1/5* [REDACTED] per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 12 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale totale 128 mq-escluse aree scoperte 119 mq Rendita € 369,27 Piano 1 Graffato Con area cortilizia

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

[REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 2/6.

L'ultimo dato catastale è dovuto ad una variazione intervenuta ad opera dei debitori in corso di pignoramento (del 25/09/2018). Questa variazione lascia il bene perfettamente identificabile e corrispondente con la realtà dei luoghi (rimasta invariata). La variazione modifica la consistenza aggiungendo un terrazzo esclusivo (già esistente ma non riportato nei precedenti dati catastali). In questa perizia, per coerenza con i dati contenuti nel pignoramento, il bene continuerà ad essere identificato come sub 7 (annotando accanto il cambio di denominazione in sub 12).

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafiato
	17	317	12		A2	6	6,5	totale 128 mq - escluse aree scoperte 119 mq	369,27 €	1	Con area cortilizia

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono piccole difformità catastali relativamente alla dimensione del 2° bagno, alla creazione di un ripostiglio ed alla posizione della porta della cucina.

L'ultimo dato catastale è dovuto ad una variazione intervenuta ad opera dei debitori in corso di pignoramento (del 25/09/2018). Questa variazione lascia il bene perfettamente identificabile e corrispondente con la realtà dei luoghi (rimasta invariata). La variazione modifica il n° di subalterno (da sub 7 a sub 12) e la consistenza aggiungendo un terrazzo esclusivo (già esistente ma non riportato nei precedenti dati catastali). In questa perizia, per coerenza con i dati contenuti nel pignoramento, il bene continuerà ad essere identificato come sub 7 (annotando accanto il cambio di denominazione in sub 12).

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L'immobile staggito è occupato dall'esecutato (proprietario per 1/6) sig. [REDACTED] e dai genitori [REDACTED] [REDACTED] come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegato. [REDACTED] (proprietario per 1/6) ha spostato la propria residenza nel comune di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ubicato al piano 1° e raggiungibile con rampa di scala (in comune con il sub 8), è dotato di salone con cucinino aperto comunicante (privo di finestra), di 2 camere da letto, di 1 bagno con vasca, di un secondo piccolo bagno con box doccia (aperto sulla camera matrimoniale) e di un grande terrazzo ad uso esclusivo. Il portoncino d'ingresso dà accesso direttamente al salone.

Sulla parete esterna del salone sono situate la caldaia a gas metano e l'unità esterna di un climatizzatore. La caldaia è dotata di libretto d'impianto e di attestato di verifica dell'efficienza energetica. Un secondo

climatizzatore è ubicato sulla parte esposta a Nord della seconda camera da letto.

-L'impianto elettrico appare in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione).

-L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione).

-L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione).

L'altezza interna è pari a 290 cm.

Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in alluminio, con caldaia esterna a metano.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri camera e sportelloni oscuranti, anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno con pannellature incassate.

Il portoncino d'ingresso (un'anta mobile + un'altra più piccola semi-fissa) è in legno con pannellature incassate.

Le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne ed i muri maestri divisorii centrali sono in muratura piena. La struttura è in muratura mista (all'interno qualche componente in c.c.a.). La tettoia che sostiene il terrazzo è totalmente in c.c.a.

Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in normale stato di conservazione, sono verniciate con pitture chiare, di vari colori.

Esternamente le pareti, in normale stato di usura, sono finite con intonaco verniciato di colore avana chiaro.

I pavimenti del salone, in buono stato di conservazione, sono realizzati con mattonelle 30 x 30, posate in diagonale, di colore marrone (tipo cuoio). I pavimenti della zona notte sono in parquet posato in diagonale. I pavimenti ed i rivestimenti dei due bagni sono in materiale ceramico di colore chiaro.

la scala, in c.c.a., è rivestita con marmi tipo granito rosa e protetta da una ringhiera in acciaio lavorato.

L'insieme generalmente si trova parte in buono e parte in ottimo stato.

PARTI COMUNI

Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutari in corso di pignoramento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Per il bene in oggetto (ex sub 7) non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che contiene l'appartamento pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta tre lati esterni esposti: Sud (prospetto principale), Ovest e Nord.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 2,90 m.

I solai, con l'intradosso visibile dai magazzini sottostanti, risultano eseguiti in latero-cemento.

La copertura, utilizzata dall'appartamento sub 8, è parte a terrazzo e parte coperta dal bene richiamato.

La scala di accesso (comune al sub 8) è in c.c.a..

Le murature esterne e la copertura sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico (l'immobile staggito si trova in parte al di sotto del terrazzo).

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetri camera e con sportelloni oscuranti sempre di legno. Quelli interni

sono in legno, con pannellature incassate dotate di cornici (in ottimo stato).

L'impianto fognario è quello originario.

Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in buono stato di conservazione, sono verniciate, probabilmente, con pittura semi-lavabile (di vari colori). Esternamente le pareti sono verniciate con pittura da esterni di colore avana chiaro e necessitano di manutenzione.

I pavimenti del salone, in buono stato di conservazione, sono realizzati con mattonelle 30 x 30, posate in diagonale, di colore marrone (tipo cuoio). I pavimenti della zona notte sono in parquet posato in diagonale. I pavimenti ed i rivestimenti dei due bagni sono in materiale ceramico di colore chiaro.

I rivestimenti della zona cottura (soltanto la parte compresa tra il piano top ed i sovrastanti pensili) sono in mattonelle ceramiche di piccola dimensione, di color bianco, posati in diagonale.

Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti ma mancano delle dichiarazioni di conformità (dato il periodo di realizzazione).

Il libretto di caldaia e la verifica quadriennale dell'efficienza termica sono presenti.

Esiste una corte condominiale pavimentata (comune ai sub 2, ex 3, ex 4, ex 5, ex 6, ex 7 e 8), utilizzata prevalentemente come parcheggio (senza distinzione di posti riservati).

Al bene staggito non è associata alcuna pertinenza (cantina o altro).

L'unica dotazione condominiale consiste nella corte già richiamata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile staggito è occupato dagli esecutati sigg. [REDACTED] (proprietario per 1/6), B. [REDACTED] (proprietario per 1/6) e dai genitori B. [REDACTED] e R. [REDACTED] come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegato.

Entrambi gli esecutati risultano di "stato libero".



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED] proprietario per 1000/1000-piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. geo.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] proprietario per 2/6-	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PRIVERNO	21/11/1968	723	11
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

piena proprietà. [REDACTED]	SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
[REDACTED]	Trascrizione			
proprietario per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	LATINA	12/09/2016	19183	13754
proprietaria per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]	Registrazione			
[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
proprietario per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]				
[REDACTED] (Lt) il [REDACTED]				
proprietario per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]				
Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				

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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a LATINA il 15/10/2013
 Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 77.468,53
 A favore di BANCA DI ROMA SPA
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 25.822,84
 Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/11/1993

N° repertorio: 2688

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015

Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689

Quota: 1000/1000

Importo: € 92.962,24

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.446,44

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 25/11/1996

N° repertorio: 629

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

[REDACTED] a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED] mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette

prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977;

Concessione in sanatoria n° 14 del 11/03/1997;

DIA del 10/08/04 prot. 5798.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito con licenza edilizia n° 1/77 (la concessione in sanatoria n° 14/97 ha riguardato soltanto la chiusura di un terrazzino, accorpandolo alla zona notte).

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 riguardano:

- un piccolo aumento della superficie interna a sfavore del confinante ex sub. 6 (oggi sub 13);
- la realizzazione di un secondo bagno;
- lo spostamento della cucina, scambiando con il ripostiglio;
- l'eliminazione di alcune tramezzature interne;
- leggere modifiche, quanto a dimensioni, degli ambienti della zona notte, bagno compreso.

Le modifiche interne risultano sanabili.

Il ridimensionamento a scapito del vicino non crea problemi nei rapporti tra le proprietà, appartenendo tutti gli immobili staggiti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

Per quanto riguarda le opere esterne:

-è stato aggiunto un grande terrazzo esterno. Detto terrazzo è stato realizzato con DIA del 10/08/04 prot. 5798. La verifica del fascicolo relativo depositato negli archivi comunali ha dimostrato la mancanza di molte documentazioni necessarie (tra le altre: certificato di collaudo, chiusura dei lavori, agibilità). L'ultimo documento ufficiale presente risale al 14/05/05 prot. 2936 e riguarda una lettera di trasmissione al genio Civile di Latina (Regione Lazio-Assessorato Lavori pubblici e tutela del territorio-mobilità-distaccamento di Latina) da parte del Comune di Roccamare che invia copia della DIA e della nomina del collaudatore e nella

quale si riporta la presenza del progetto del portico agli atti dello stesso ufficio del G.C.

Le verifiche effettuate negli archivi del Genio Civile (allegate) hanno dimostrato che la pratica è rimasta non completata (manca del collaudo e della chiusura dei lavori).

Incontri con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roccagorga chiariscono che la pratica urbanistica relativa al richiamato terrazzo risulta agevolmente sanabile (ove fosse necessario).

-L'impianto elettrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). È necessario verificare l'esistenza (e il funzionamento) dell'impianto di terra. Per i controlli e per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 500,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 250,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 250,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-La caldaia (di recente sostituzione) è dotata del libretto d'impianto e del Rapporto di controllo dell'efficienza energetica.

Le spese presunte totali per regolarizzare gli impianti corrispondono ad € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il 17/08/1977
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il 13/05/1975
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il 11/11/1965
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] il 15/08/1976

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. [REDACTED] risulta residente nel comune di Sezze dal 15/01/2021.

CONFINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene n° 3, appartamento sub 8, confina: A Nord con distacco da part. 716, ad Est con distacco da part. 457, ad Ovest con distacco da part. 190, a Sud con distacco da strada via Prati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,95 mq	190,52 mq	1,00	190,52 mq	2,90 m	2
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazza	37,80 mq	37,80 mq	0,10	3,78 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				201,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terrazzo ad uso esclusivo, pari a 42,45 mq, è stata calcolata secondo quanto previsto dal DPR 138/98: al 30% per i primi 25 mq, al 10% per la parte residua.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 14/03/2004	[REDACTED] per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 8 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 511,29 Piano 2 Graffato Con l'area cortilizia
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5* [REDACTED] per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 8 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale totale 215-escluse aree scoperte 203 mq Rendita € 511,29 Piano 2 Graffato con area cortilizia

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

[REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 2/6.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	317	8		A2	6	9	215 Total/20 3 escluse aree scoperte mq	511,29 €	2	con area cortilizia

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono delle difformità relativamente alla mancata realizzazione di un bagno, all'apertura di 2 finestre nella parete sud che dà sul terrazzo e all'apertura di una piccola finestra sulla parete Est della cucina.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L'immobile staggito è occupato, per una parte, dall'esecutato (proprietario per 2/6) sig. [REDACTED] e dalla madre [REDACTED] e, per la parte residua, dal padre [REDACTED], come da certificati contestuali di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ubicato al piano 2°, è raggiungibile con una scala (in comune con il sottostante ex sub 7). È diviso in due parti: interni 2 e 3 (come risulta dai certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia e di stato civile allegati).

L'interno 2 risulta come residenza di [REDACTED], padre dell'esecutato [REDACTED]. L'interno 3 è invece la residenza dell'esecutato e della madre [REDACTED].

-L'interno 2 risulta incompleto, privo del bagno e del portoncino d'ingresso, e non abitabile nella parte notte

(disimpegno, camera e spazio pluriuso aperto sul disimpegno) perché mancano: pavimento, impianto di riscaldamento, infissi interni (porte e finestre), pitture e finiture varie; sono presenti gli scuri esterni (persiane in metallo). La parte giorno (ingresso, salone e angolo cottura) è invece finita ed arredata (riscaldata con stufa a legna). Il pavimento è costituito da mattonelle 45 x 45 marmorizzate chiare. Le pareti sono verniciate con pittura avana chiaro (color legno). Il soffitto è controsoffittato con doghe e travicelli di legno di tono scuro. La porta del salone è quella che separa l'ingresso dalla zona notte sono in legno tamburato. Le due finestre del salone quella del cucinino, dotate di vetrocamera, sono in alluminio scuro e sono prive di protezioni esterne. Tutto è in ottimo stato. Si accede all'interno 2 dal terrazzo (lato opposto alla scala di accesso) e, come già detto, si precisa che l'ingresso è privo del portoncino (quindi risulta esposto all'ambiente esterno).

Gli impianti, probabilmente collegati a quelli dell'interno 2, appaiono funzionanti ma mancano della dichiarazione di conformità (dato il periodo di realizzazione).

L'altezza interna non è verificabile, dato che da una parte manca la pavimentazione e dall'altra è presente un controsoffitto, ma si ritiene che a lavori ultimati raggiunga la stessa misura dell'interno 3 (290 cm).

-L'interno 3 è completo e molto ben rifinito. Il portoncino d'ingresso (anch'esso dà sul terrazzo) è adiacente alla scala di accesso. È composto da salone con angolo cottura, 2 camere e 2 bagni (uno con vasca nel disimpegno d'ingresso, e l'altro, più piccolo e con doccia, all'interno di una delle due camere).

Gli impianti appaiono funzionanti ma mancano della dichiarazione di conformità (dato il periodo di realizzazione).

L'altezza interna è pari a 290 cm.

Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano collocata sulla parete lato terrazzo (risulta abbastanza datata). La caldaia è dotata di libretto d'impianto e di attestato di verifica dell'efficienza energetica.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetri camera e sportelloni oscuranti, anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno con pannellature incassate.

Il portoncino d'ingresso è in legno con pannellature incassate.

I pavimenti, in buono stato di conservazione, sono realizzati (tranne che nei bagni) con mattonelle 30 x 30, di colore avana chiaro marmorizzato. I pavimenti ed i rivestimenti dei due bagni sono in materiale ceramico di colori chiari nel bagno grande, di colori più decisi (rossi e bianchi, rispettivamente) nel secondo bagno.

L'insieme generalmente si trova parte in buono e parte in ottimo stato.

Per il bene nel suo complesso (interni 2 e 3):

le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati; le pareti esterne ed i muri maestri divisorii centrali sono in muratura piena; la struttura è in muratura mista (all'interno qualche componente in c.c.a.); la copertura è a tetto con tegole probabilmente in laterizio;

tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in normale stato di conservazione, sono verniciate con pitture di vari colori (ad esclusione della zona incompleta dell'interno 2);

le pareti esterne, in normale stato di usura, sono finite con intonaco verniciato di colore avana chiaro;

la scala, in c.c.a., è rivestita con marmi tipo granito rosa e protetta da una ringhiera in acciaio lavorato.

PARTI COMUNI

Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutari in corso di pignoramento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Per il bene in oggetto (sub 8) non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che contiene l'appartamento pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta tutti e quattro i lati esterni esposti.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 2,90 m.

I solai, per uniformità con quelli dei due appartamenti sottostanti, si presumono realizzati in latero-cemento.

La copertura è a tetto (non ne è nota la struttura portante), con tegole in laterizio.

La scala di accesso (comune all'appartamento ex sub 7) è in c.c.a., grado e sottograde in marmo tipo granito, ringhiera in ferro lavorato.

Le murature esterne e la copertura sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetri camera e con sportelloni oscuranti sempre di legno. Quelli interni sono in legno, con pannellature incassate dotate di cornici (in ottimo stato).

L'impianto fognario è quello originario.

Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in buono stato di conservazione, sono verniciate, probabilmente, con pittura semi-lavabile (di vari colori). Esternamente le pareti sono verniciate con pittura da esterni di colore avana chiaro e necessitano di manutenzione.

I pavimenti ed i rivestimenti, meglio descritti nel capitolo "Stato conservativo", sono in ottimo stato di conservazione, fatta eccezione per la parte notte dell'interno 2 (dove il bagno e la pavimentazione mancano).

Gli impianti (elettrico, termico, idrico e gas) appaiono funzionanti ma mancano delle dichiarazioni di conformità (dato il periodo di realizzazione).

La parte riservata all'int. 2 mostra alcune differenze (oltre alla zona notte non completata): la zona giorno è riscaldata con stufa a legna; il pavimento è costituito da mattonelle 45 x 45 marmorizzate chiare; le pareti sono verniciate con pittura avana chiaro (color legno); il soffitto è controsoffittato con doghe e travicelli di legno di tono scuro; la porta del salone e quella che separa l'ingresso dalla zona notte sono in legno tamburato; le due finestre del salone e quella del cucinino, dotate di vetrocamera, sono in alluminio scuro e sono prive di protezioni esterne; esiste climatizzazione a pompa di calore. Tutto è in ottimo stato. Si accede all'interno 2 dal terrazzo (lato opposto alla scala di accesso) e, come già detto, si precisa che l'ingresso è privo del portoncino (quindi risulta esposto all'ambiente esterno).

Il libretto di caldaia e la verifica quadriennale dell'efficienza termica sono presenti.

Esiste una corte condominiale pavimentata (comune ai sub 2, ex 3, ex 4, ex 5, ex 6, ex 7 e 8), utilizzata prevalentemente come parcheggio (senza distinzione di posti riservati).

Al bene staggito non è associata alcuna pertinenza (cantina o altro).

L'unica dotazione condominiale consiste nella corte già richiamata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile staggito, diviso in due parti, è occupato (per l'int. 2) dal sig. [REDACTED], padre dell'esecutato sig. [REDACTED] (proprietario per 2/6), mentre per la parte relativa all'int. 3 è occupato dall'esecutato e dalla madre sig.ra [REDACTED], come da certificati contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegati.

L'esecutato risulta di "stato libero".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED] 1000/1000-piena proprietà. Codice [REDACTED] F	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PRIVERNO	21/11/1968	723	11
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] nat. [REDACTED] 1/6- proprietario per 2/6- piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/6- piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà. F. [REDACTED] [REDACTED] 27/06/1998, proprietario per 1/6- piena proprietà. [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	12/09/2016	19183	13754
		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.

Gli atti di **provenienza** non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED] e [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED] e [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] e 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED] mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977;

Concessione in sanatoria n° 8 del 08/11/2003.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito con Concessione in sanatoria n° 8/03.

Le opere interne in difformità riguardano:

-la realizzazione di un cucinino in luogo del previsto 3° bagno;

Le opere esterne in difformità riguardano:

-la creazione di due finestre sulla parete della zona notte esposta a Sud che affaccia sul terrazzo;

-la chiusura di una porta sulla parete esposta ad Ovest che dà sul terrazzo;

-l'apertura di una piccola finestra sulla parete esposta ad Est (attuale cucinino);

-l'ampliamento di una finestra sulla parete esposta ad Est (camera C nella planimetria allegata alla sanatoria).

Tutte le modifiche risultano sanabili.

-L'impianto elettrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). È necessario verificare l'esistenza (e il funzionamento) dell'impianto di terra. Per i controlli e per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 500,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 250,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). Per l'Attestato di rispondenza si ritiene corretta una spesa di € 250,00 (comprensiva di eventuali manutenzioni ed integrazioni).

-La caldaia è dotata del libretto d'impianto e del Rapporto di controllo dell'efficienza energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED]
C. [REDACTED]
[REDACTED]
04100 - [REDACTED]
N. [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
C. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 - [REDACTED]
N. [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
C. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 - [REDACTED]
N. [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
C. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 - [REDACTED]
N. [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)
C. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
N. [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. [REDACTED] residente nel comune di [REDACTED] dal 15/02/2009.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
V. [REDACTED] 30
041 [REDACTED]
N. [REDACTED] 1/25/20/1/2000
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
V. [REDACTED] 300
04100 [REDACTED]
N. [REDACTED]
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]
04100 [REDACTED]
Nato a Fiverno il 06/07/1935
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
V. [REDACTED] 380
04100 [REDACTED]
Nato a Fiverno il 01/08/1931
- **[REDACTED]** (Proprietà 2/6)
[REDACTED]
Via Prati 380
04100 [REDACTED]
N. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/6)
- **[REDACTED]** (Proprietà 2/6)

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. **[REDACTED]** residente nel comune di **[REDACTED]**

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

eguenti diritti:

- Tutti gli esecutati risultano di stato libero. [redacted] risulta residente nel comune [redacted]

PRATI 380, PIANO TERRENO

• [REDACTED] (Proprietà 1/6)

[REDACTED]
Nato a Livorno il 27/08/1993

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Prati 380
04100 - Roccamare (Lt)
Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Prati 380
04100 - Roccamare (Lt)
Nato a Livorno il 08/11/1991

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Prati 380
04100 - Roccamare (Lt)
Nato a Livorno il 01/04/1989

- [REDACTED] (Proprietà 2/6)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Prati 380
04100 - Roccamare (Lt)
Nato a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. [REDACTED] risulta residente nel comune [REDACTED] 15/01/2021.

CONFINI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene n° 4, Magazzino ex sub 4 (oggi non identificabile catastalmente per variazioni intervenute in corso di pignoramento ad opera dei debitori) confina: A Nord con ex sub. 3, ad Est con ex sub 5, ad Ovest con scala comune, a Sud con distacco da via Prati.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene n° 5, Magazzino ex sub 5 (oggi non identificabile catastalmente per variazioni intervenute in corso di pignoramento ad opera dei debitori), confina: A Nord con ex sub 3, ad Est con distacco da part. 457, ad Ovest con ex sub 4, a Sud con distacco da via Prati.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene n° 6, Garage ex sub 3 (oggi non identificabile catastalmente per variazioni intervenute in corso di pignoramento ad opera dei debitori), confina: A Nord con part. 716, ad Est con part. 457, ad Ovest con distacco da part. 190, a Sud con ex sub 4 ed ex sub 5.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene n° 7, Magazzino sub 2, confina: A Nord con ex sub. 3, ad Est con scala comune, ad Ovest con distacco da pert. 190, a Sud con distacco da via Prati.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	52,71 mq	57,33 mq	1,00	57,33 mq	3,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Davanti al magazzino in oggetto e, proseguendo, anche davanti al magazzino adiacente ed al portoncino d'ingresso al sub 6 (oggi sub 13), è presente un portico. Il terreno sul quale si eleva è oggi identificato al catasto come sub 14. Come già descritto nelle note inserite nel capitolo della stima, in questa relazione non si tiene conto delle variazioni catastali apportate a tutti i beni pignorati ad opera dei debitori, in corso di pignoramento, perché difformi dalla realtà dei luoghi che sono rimasti coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento.

Il portico in questione, già esistente all'epoca del pignoramento, non risultava ancora nelle planimetrie catastali ed il terreno sul quale sorge era classificato, insieme a tutto il resto della corte, come bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 (denominazioni precedenti alle variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento) e tale verrà ancora considerato in questa perizia (non tenendo conto della denominazione sub 14).

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	40,63 mq	45,06 mq	1,00	45,06 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Davanti al magazzino in oggetto, al magazzino adiacente (a sx) e anche davanti al portoncino d'ingresso al sub 6 (oggi sub 13), è presente un portico. Il terreno sul quale si eleva è oggi identificato al catasto come sub 14. Come già descritto nelle note inserite nel capitolo della stima, in questa relazione non si tiene conto delle variazioni catastali apportate a tutti i beni pignorati ad opera dei debitori, in corso di pignoramento, perché difformi dalla realtà dei luoghi che sono rimasti coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento.

Il portico in questione, all'epoca del pignoramento, non risultava ancora nelle planimetrie catastali ma il terreno sul quale sorge era classificato, insieme a tutto il resto della corte, come bene non censibile comune ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 (denominazioni precedenti alle variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento) e tale verrà ancora considerato in questa perizia (non tenendo conto della denominazione sub 14).

Il magazzino, come già descritto nel capitolo dei dati generali, risulta diviso in due ambienti separati, con ingressi diversi (uno attraverso il passaggio preesistente dalla corte condominiale, l'altro dal portoncino d'ingresso al sub 6 (oggi sub 13)). La vendita dei 4 subalterni (2, ex 3, ex 4 ed ex 5) in un unico lotto non può che prevedere la chiusura della porta di collegamento con il sub ex 6 (abusivamente realizzata).

Nel computo delle superfici non sono stati calcolati gli spazi ubicati al di sotto della scala (che conduce al sub 6) se di altezza inferiore ad 1,50 m.

La superficie totale da porre in vendita viene considerata già priva delle parti interne realizzate abusivamente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	130,01 mq	146,26 mq	1,00	146,26 mq	3,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,21 mq	14,49 mq	1,00	14,49 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				14,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 14/03/2004	[redacted] per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 4 Categoria C2 Cl.11, Cons. 52 mq Rendita € 83,25 Piano T Graffato con area cortilizia
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[redacted] per 1/5*, [redacted] per 1/5*, [redacted] per 1/5*, [redacted] per 1/5*, [redacted] per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 4* Categoria C2 Cl.11, Cons. 52 mq Superficie catastale totale 60 mq Rendita € 83,25 Piano T Graffato con area cortilizia

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

[redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6, [redacted] per 2/6.

L'ultimo dato catastale non corrisponde a quello qui riportato in quanto il bene n° 4 (come meglio descritto nelle note riportate al capitolo "Dati generali"), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabile, al catasto risulta essere stato variato (soppresso) in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice), quindi non risulta più catastalmente identificabile.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi (rimasti inalterati e coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento, in quanto la variazione è intervenuta soltanto al livello catastale).

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 14/03/2004	[redacted] per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 5 Categoria C2

		Cl.11, Cons. 33 mq Rendita € 52,83 Piano T Graffato con area cortilizia
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	██████████ per 1/5* ██████████ per 1/5*, ██████████ per 1/5*, ██████████ per 1/5*, ██████████ ██████████ per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 5* Categoria C2 Cl.11, Cons. 33 mq Superficie catastale totale 44 mq Rendita € 52,83 Piano T Graffato con area cortilizia

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

██████████ per 1/6, ██████████ per 1/6, ██████████ per 1/6, ██████████ per 1/6, ██████████
██████████ per 2/6.

L'ultimo dato catastale non corrisponde a quello qui riportato in quanto il bene n° 5 (come meglio descritto nelle note riportate al capitolo "Dati generali"), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabile, al catasto risulta essere stato variato (soppresso) in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice), quindi non risulta più catastalmente identificabile.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi (rimasti inalterati e coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento, in quanto la variazione è intervenuta soltanto al livello catastale).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 14/03/2004	██████████ per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 131 mq Rendita € 121,78 Piano T Graffato con area cortilizia
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	██████████ per 1/5* ██████████ per 1/5*, ██████████ per 1/5*, ██████████ per 1/5*, ██████████ ██████████ per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 3* Categoria C6 Cl.6, Cons. 131 mq Superficie catastale totale 151 mq Rendita € 121,78 Piano T Graffato con area cortilizia

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

██████████ per 1/6, ██████████ per 1/6, ██████████ per 1/6, ██████████ per 1/6, ██████████
██████████ per 2/6.

L'ultimo dato catastale non corrisponde a quello qui riportato in quanto il bene n° 6 (come meglio descritto nelle note riportate al capitolo "Dati generali"), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabile, al catasto risulta essere stato variato (soppresso) in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice), quindi non risulta più catastalmente identificabile.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi (rimasti inalterati e coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento, in quanto la variazione è intervenuta

soltanto al livello catastale).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1995 al 14/03/2004	[REDACTED] per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 11 mq Rendita € 17,61 Piano T Graffato con area cortilizia
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 317, Sub. 2 Categoria C2 Cl.11, Cons. 11 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 17,61 Piano T Graffato con area cortilizia

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

[REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 2/6.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	317	4		C2	11	52	Totale 60 mq	83,25 €	0	Area cortilizia

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultimo dato catastale non corrisponde a quello qui riportato in quanto il bene n° 4 (come meglio descritto nelle note riportate al capitolo "Dati generali"), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabile, al catasto risulta essere stato variato (soppresso) in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice), quindi non risulta più catastalmente identificabile.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi (rimasti inalterati e coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento, in quanto la variazione è intervenuta soltanto al livello catastale).



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	317	5		C2	11	33	Totale 44 mq	52,83 €	0	con area cortilizia

Corrispondenza catastale

L'ultimo dato catastale non corrisponde a quello qui riportato in quanto il bene n° 5 (come meglio descritto nelle note riportate al capitolo "Dati generali"), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabile, al catasto risulta essere stato variato (soppresso) in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice), quindi non risulta più catastalmente identificabile.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi (rimasti inalterati e coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento, in quanto la variazione è intervenuta soltanto al livello catastale).



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	317	3		C6	6	131	Totale 151 mq	121,78 €	0	con area cortilizia

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'ultimo dato catastale non corrisponde a quello qui riportato in quanto il bene n° 6 (come meglio descritto nelle note riportate al capitolo "Dati generali"), non modificato nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabile, al catasto risulta essere stato variato (soppresso) in corso di pignoramento (ad opera della parte debitrice), quindi non risulta più catastalmente identificabile.

In questa perizia la stima verrà effettuata utilizzando la superficie determinata con il rilievo dei luoghi (rimasti inalterati e coerenti con quanto riportato agli atti del pignoramento, in quanto la variazione è intervenuta soltanto al livello catastale).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	317	2		C2	11	11	Totale 15 mq	17,61 €	0	con area cortilizia

Corrispondenza catastale

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

Il bene corrisponde a quanto riportato in catasto. È allegata la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito risulta utilizzato come magazzino, senza alcuna destinazione di uso esclusivo.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito risulta diviso abusivamente in due parti. La quota parte adiacente all'ex sub 4 è utilizzata come magazzino, senza alcuna destinazione di uso esclusivo, mentre la restante parte adiacente alla scala di accesso all'ex sub 6 (oggi sub 13) risulta annessa a quest'ultimo mediante una porta che li collega direttamente a livello del disimpegno al piano terreno. Le parti realizzate abusivamente ed annesse all'ex sub 6, compresa la porta di collegamento, dovranno essere demolite e ripristinate (essendo il piano terra messo in vendita nell'insieme e separato dai piani superiori).

Tutte le proprietà permangono ancora indivise e riferite ai cinque esecutati.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito (anche se come destinazione catastale è identificato come C/6) risulta utilizzato come magazzino, senza alcuna destinazione di uso esclusivo.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile staggito risulta utilizzato come magazzino, senza alcuna destinazione di uso esclusivo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile, ex sub 4, classificato come magazzino (C/2), affaccia sulla corte. Il collegamento interno con l'ex sub 3, previsto nella licenza edilizia, risulta murato.

Il pavimento è costituito da magrone di calcestruzzo.

La porta di accesso utilizza una serranda avvolgibile in lamiera zincata (in cattivo stato). La finestra adiacente alla serranda è dotata di infisso in metallo incompleto e di serranda avvolgibile in lamiera permanentemente chiusa.

Le pareti sono costituite da muri maestri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico" (soltanto quella di separazione, di cui non si conosce la consistenza, risulta protetta da semplice rinzafo).

Il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, anch'esso è lasciato in vista "al rustico".

L'impianto elettrico in pratica non esiste. Un cavo volante collega una lampada a soffitto (non è dato conoscere da dove si alimenti). L'impianto è da realizzare ex novo e, dato che il bene viene venduto in un unico lotto (costituito dai subalterni ex 4, ex 5, ex 3 e 2) e che il contatore di alimentazione sarà unico per tutti e quattro i beni, ritenendo che l'impianto dovrà essere adeguato alle necessità del compratore (che non sono note), si riporta quello che si ritiene un prezzo base per un impianto complessivo "tutto esterno", completo di tutti gli accessori necessari a renderlo perfettamente funzionante ed a Norma (escluse soltanto le lampade ed i portalampade), con la relativa dichiarazione di conformità. Il costo presunto (non conoscendo a quali usi verrà

sottoposto) si può stimare pari ad € 4.000,00.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile, ex sub 5, classificato come magazzino (C/2), affaccia sulla corte. L'immobile staggito risulta diviso abusivamente in due parti (come meglio descritto al capitolo "Patti"). Tutte le proprietà permangono ancora indivise e riferite ai cinque esecutati.

Il collegamento interno con l'ex sub 3, previsto nella licenza edilizia, risulta murato.

Il pavimento è costituito da pezzame di travertino.

La porta di accesso utilizza un infisso metallico in cattivo stato a 3 ante uguali (una semifissa), pannellato con materiale di recupero.

Le pareti della parte con accesso dalla corte sono tutte lasciate "al rustico", quella di separazione dalla parte con accesso dall'ingresso del sub ex 6 è costituita da pannelli apparentemente in cemento cellulare. Quest'ultima parete è dotata di n° 5 finestre lucifere.

Il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, è lasciato anch'esso in vista "al rustico".

L'impianto elettrico in pratica non esiste. Si veda quanto descritto per il sub ex 4.

L'ambiente che apre sull'ingresso al piano terra dell'ex sub 6 risulta rifinito e pitturato:

il portoncino di collegamento con il sub ex 6, in legno, è in ottimo stato ma, collegando due lotti di vendita diversi ed essendo stato realizzato abusivamente, in questa relazione si considera da ripristinare (eliminando l'apertura).

la pavimentazione è in parquet (probabilmente del tipo "flottante"). Le pareti ed il soffitto sono intonacati e verniciati. L'impianto elettrico, del tipo esterno, appare in ottimo stato (se pur privo della dichiarazione di conformità) ma, per le ragioni già descritte in relazione al sub ex 4, in questa relazione si considererà da rifare insieme agli impianti di tutti gli altri immobili che costituiscono il lotto in vendita n° 4.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile, ex sub 3, classificato come autorimessa (C/6), affaccia sulla stradina laterale, esterna alla proprietà pignorata. L'immobile staggito risulta coerente con quanto assentito dalla licenza edilizia 01/77, tranne che per la chiusura dell'apertura che lo collegava ai subalterni ex 4 ed ex 5.

Il pavimento è costituito da massetto in calcestruzzo.

La porta di accesso utilizza una serranda avvolgibile in lamiera zincata. Le 6 finestre esistenti sono costituite da telai in acciaio con partizioni fisse chiuse da vetri singoli. Due sole finestre sono dotate di un'anta centrale apribile (le altre partizioni sono fisse).

Le pareti sono costituite da muri maestri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico".

Il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, anch'esso è lasciato in vista "al rustico".

L'impianto elettrico in pratica è da rinnovare completamente (vedere quanto descritto per il magazzino ex sub 4, stesso lotto in vendita).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile, sub 2, classificato come magazzino (C/2), affaccia sulla corte. Si tratta di un piccolo ambiente aggiunto successivamente e condonato.

Il pavimento è costituito da marmette di graniglia.

La porta di accesso utilizza un infisso in acciaio a 2 ante vetrate, protetto da una serranda avvolgibile in lamiera zincata.

Le pareti sono costituite da muri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico".

Il soffitto, costituito da solaio in putrelle e tavelloni, è lasciato anch'esso in vista "al rustico".

La copertura è a tetto, con tegole in laterizio.

Per l'impianto elettrico si veda il paragrafo relativo al bene n° 4 (stesso lotto in vendita).

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutati in corso di pignoramento).

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutati in corso di pignoramento).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutati in corso di pignoramento).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Nell'atto di successione, allegato, è riportata come parte comune il BCNC sub 9 (oggi variato, solo catastalmente, in sub 14 e 15, ad opera degli esecutati in corso di pignoramento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Per il bene in oggetto non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Per il bene in oggetto non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Per il bene in oggetto non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Per il bene in oggetto non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'edificio che contiene il bene pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta l'unica facciata esterna esposta a Sud.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 3,55 m.

La copertura è costituita dal solaio in latero-cemento che funge da pavimento per gli appartamenti sovrastanti.

Le murature esterne e la copertura sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico. Le pareti sono costituite da muri maestri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico" (soltanto quella di separazione, di cui non si conosce la consistenza, risulta protetta da semplice rinzafo).

Il pavimento è costituito da magrone di calcestruzzo.

La porta di accesso utilizza una serranda avvolgibile in lamiera zincata (in cattivo stato). La finestra adiacente alla serranda è dotata di infisso in metallo incompleto e di serranda avvolgibile in lamiera permanentemente chiusa.

L'impianto elettrico in pratica non esiste (vedere il capitolo "stato conservativo").

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'edificio che contiene il bene pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile staggito risulta diviso abusivamente in due parti (come meglio descritto al capitolo "Patti"). L'unica facciata esterna risulta esposta a Sud.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 3,55 m.

La copertura è costituita dal solaio in latero-cemento che funge da pavimento per gli appartamenti sovrastanti.

Le murature esterne e la copertura sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico. Le pareti portanti sono in blocchetti di tufo.

Nel locale che apre sulla corte: il pavimento è realizzato con pezzame di travertino, la porta di accesso utilizza un infisso metallico in cattivo stato a 3 ante uguali (una semifissa), pannellato con materiale di recupero; le pareti sono tutte lasciate "al rustico"; la parete di separazione dalla parte con accesso dall'ingresso del sub ex 6 è costituita da pannelli apparentemente in cemento cellulare; il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, è lasciato in vista "al rustico"; l'impianto elettrico in pratica non esiste (fare riferimento al bene sub ex 4, stesso lotto in vendita).

Nel locale che attualmente apre sull'ingresso al piano terra del sub ex 6: il portoncino di collegamento con il sub ex 6, in legno, è in ottimo stato ma, collegando due lotti di vendita diversi ed essendo stato realizzato abusivamente, in questa relazione si considera da ripristinare (eliminando l'apertura); la pavimentazione è in parquet (probabilmente del tipo "flottante"); le pareti ed il soffitto sono intonacati e verniciati; l'impianto elettrico, del tipo esterno, appare in ottimo stato (se pur privo della dichiarazione di conformità) ma, per le ragioni già descritte in relazione al sub ex 4, in questa relazione si considererà da rifare insieme agli impianti di tutti gli altri immobili che costituiscono il lotto in vendita n° 4.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'edificio che contiene il bene pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta tre facciate esterne con esposizione a Est, Nord, Ovest.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 3,55 m.

La copertura è costituita dal solaio in latero-cemento che funge da pavimento per gli appartamenti sovrastanti.

Le murature esterne e la copertura sono quelle originarie e non sono dotate di isolamento termo-acustico. Le pareti sono costituite da muri maestri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico".

Il pavimento è costituito da massetto in calcestruzzo.

La porta di accesso utilizza una serranda avvolgibile in lamiera zincata.

Le 6 finestre esistenti sono costituite da telai in acciaio con partizioni fisse chiuse da vetri singoli. Due sole finestre sono dotate di un'anta centrale apribile (le altre partizioni sono fisse).

L'impianto elettrico in pratica non esiste (fare riferimento al bene sub ex 4, stesso lotto in vendita).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'edificio che contiene il bene pignorato è stato realizzato in muratura mista (muratura + alcuni componenti interni in c.c.a.).

Le fondazioni si ritiene che siano del tipo a "trave di fondazione continua in c.c.a.". Al sopralluogo non risultano evidenze di segnali di cedimenti e movimenti delle fondazioni.

L'immobile pignorato presenta due facciate esterne, esposte a Sud e ad Ovest.

L'altezza netta interna risulta all'incirca pari a 2,50 m.

Il pavimento è costituito da marmette di graniglia.

La porta di accesso utilizza un infisso in acciaio a 2 ante vetrate, protetto da una serranda avvolgibile in lamiera zincata.

Le pareti sono costituite da muri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico".

Il soffitto, costituito da solaio in putrelle e tavelloni, è lasciato anch'esso in vista "al rustico".

La copertura è a tetto, con tegole in laterizio.

Per l'impianto elettrico si veda il paragrafo relativo al bene n° 4 (stesso lotto in vendita).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene, nel pignoramento subalterno n° 4, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene, nel pignoramento subalterno n° 5, suddiviso abusivamente in due ambienti, dei quali uno (quello adiacente al sub ex 4) non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori, mentre per l'altro l'uso avviene tramite una porta situata all'interno dell'ingresso al piano terra del sub ex 6.

Considerato che la proprietà è tuttora indivisa, che l'apertura di collegamento non risulta formalizzata da alcun atto pubblico, che la divisione del bene in due ambienti è stata realizzata abusivamente e che il lotto in vendita (subalterni 2, ex 3, ex 4, ex 5) non può restare collegato ad un altro lotto (pur esso in vendita), in questa relazione si considererà ripristinata ed eliminata l'apertura di collegamento abusivamente realizzata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene, nel pignoramento subalterno n° 3, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene, nel pignoramento subalterno n° 2, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED], nato a Roccagorga (Lt) il 24/12/1939, proprietario per 1000/1000-piena proprietà. Codice [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per 2/6-piena proprietà. [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietario per 1/6-piena proprietà. Coia	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			

██████████ proprietaria per 1/6- piena proprietà. ██████████ ██████████ il ██████████ proprietario per 1/6- piena proprietà. ██████████ ██████████ proprietario per 1/6- piena proprietà. ██████████ ██████████ proprietario per 1/6- piena proprietà. ██████████ ██████████	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	LATINA	12/09/2016	19183	13754
	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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED], nato a Roccagorga (Lt) il 24/12/1939, proprietario per 1000/1000-piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PRIVERNO	21/11/1968	723	11
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] 1° proprietario per 2/6-piena proprietà. [REDACTED] [REDACTED] 00/00/0000 proprietario per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			

Proprietà di [REDACTED] [RE

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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED] nato a Roccagorga (Lt) il 24/12/1939, proprietario per 1000/1000-piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: RSTN1N39T24H413F	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] nato [REDACTED] proprietario per 2/6-piena proprietà. [REDACTED] nato a Priverno (Lt) il 06/11/1985, proprietario per 1/6-piena proprietà.	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietaria per 1/6-piena proprietà.	LATINA	12/09/2016	19183	13754
		Registrazione			
	proprietario per 1/6-piena proprietà.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	proprietario per 1/6-piena proprietà.				

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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED] nato [REDACTED] Roccagorga (LT) [REDACTED] 1000/1000-piena proprietà Codice Fiscale [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] proprietario per 2/6-piena proprietà. [REDACTED] proprietario per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PRIVERNO	21/11/1968	723	11
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED] proprietario per 2/6-piena proprietà. [REDACTED] proprietario per 1/6-piena proprietà. [REDACTED]	SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED] [REDACTED] 02/09/1993, proprietario per 1/6- piena proprietà.	LATINA	12/09/2016	19183	13754
	[REDACTED] [REDACTED] (C) u	Registrazione			
	[REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà.				
	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6- piena proprietà.				

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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a LATINA il 11/06/2015
 Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 92.962,24
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 46.481,12
 Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
 Data: 30/06/1995
 N° repertorio: 2876
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 22/11/2016
 Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 41.316,55
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 21.446,44
 Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
 Data: 25/11/1996
 N° repertorio: 629

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LATINA il 15/09/2010
 Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081
 Quota: 1000/1000
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LATINA il 25/09/2018
 Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524
 Quota: 1000/1000
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro: [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.
 -L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.
 -L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro  

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro 

Formalità a carico della procedura

-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a  ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a , mentre le quote corrette prevedono 2/6 a  ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a , mentre le quote corrette prevedono 2/6 a  ed 1/6 a tutti gli altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro 

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Regante: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/11/1993

N° repertorio: 2688

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015

Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689

Quota: 1000/1000

Importo: € 92.962,24

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro 

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 15/09/2010
Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081
Quota: 1000/1000
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Il bene risulta difforme dalla planimetria allegata alla licenza edilizia n° 01 del 26/01/77.

Le opere interne in difformità riguardano un ampliamento della superficie interna a scapito del magazzino adiacente (nel pignoramento: sub 5) e, conseguente all'ampliamento, la chiusura di parte del collegamento che collegava l'ex sub 5 all'ex sub 3.

Le modifiche interne sono facilmente sanabili. I due ambienti interessati appartengono tutti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

L'impianto elettrico in pratica non esiste. Un cavo volante collega una lampada a soffitto (non è dato conoscere da dove si alimenti). L'impianto è da realizzare ex novo e, dato che il bene viene venduto in unico lotto (costituito dai n° 4, 5, 6 e 7) e che il contatore di alimentazione sarà unico per tutti e quattro i beni, ritenendo che l'impianto dovrà essere adeguato alle necessità del compratore (che non sono note), si riporta quello che si ritiene un prezzo base per un impianto complessivo tutto esterno, completo di tutti gli accessori necessari a renderlo perfettamente funzionante ed a Norma (escluse soltanto le lampade ed i portalampe), con la relativa dichiarazione di conformità. Il costo presunto si può stimare pari a 4.000,00 €.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile è stato autorizzato con licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il bene risulta difforme dalla planimetria allegata alla licenza edilizia n° 01 del 26/01/77.

Le opere interne in difformità riguardano:

- la riduzione della superficie interna a favore del magazzino adiacente (nel pignoramento: sub 4);
- la chiusura dell'apertura di collegamento con il garage adiacente (nel pignoramento: sub 3);
- la divisione interna in due ambienti separati, di cui uno collegato con il sub ex 6 (si veda il rilievo allegato).

Le modifiche interne sono facilmente sanabili. I tre ambienti interessati appartengono tutti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

Per l'impianto elettrico si veda il paragrafo relativo al bene n° 4.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile è stato autorizzato con licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Le opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 - prot. 440 riguardano soltanto l'eliminazione di un'apertura di collegamento con i sub ex 4 ed ex 5.

Le modifiche interne sono facilmente sanabili.

La chiusura del collegamento interno non crea problemi nei rapporti tra le proprietà, appartenendo gli immobili coinvolti alla stessa proprietà (ancora indivisa).

Per l'impianto elettrico si veda il paragrafo relativo al bene n° 4.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

E' urbanisticamente legittimato dalla concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto previsto dalla concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997.

Per l'impianto elettrico si veda il paragrafo relativo al bene n° 4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione delle parti comuni).



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/6)
Cod. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 [REDACTED]
N. [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Cod. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 [REDACTED]
Nato a [REDACTED] 12/1937
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Cod. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 [REDACTED]
N. [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
Cod. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 [REDACTED]
Nato a [REDACTED] 12/1937
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)
Cod. [REDACTED]
V. [REDACTED]
04100 [REDACTED]
N. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
- [REDACTED] (Proprietà 2/6)

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. [REDACTED] risulta residente nel comune di Sezze dal 15/01/2021.

CONFINI

Il bene n° 8, lotto composto dalle particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539, confina: a Nord con part. 819, ad Est con part. 174, ad Ovest con part. 170, a Sud con part. 716.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1878,00 mq	1878,00 mq	1,00	1878,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1878,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1878,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1995 al 14/03/2004	[REDACTED] per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 534 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000528 Reddito dominicale € 3,14 Reddito agrario € 4,09
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*, [REDACTED] per 1/5*	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 534 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 000528 Reddito dominicale € 3,14 Reddito agrario € 4,09

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

[REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 2/6.

DATI CATASTALI

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
17	534				Seminativo arborato	1	000528 mq	3,14 €	4,09 €	
17	535				Seminativo	1	000527	3,13 €	4,08 €	

					o arborato		mq			
17	536				Seminativ o arborato	1	000528 mq	3,14 €	4,09 €	
17	537				Seminativ o arborato	1	000098 mq	0,58 €	0,76 €	
17	538				Seminativ o arborato	1	000099 mq	0,59 €	0,77 €	
17	539				Seminativ o arborato	1	000098 mq	0,58 €	0,76 €	

Corrispondenza catastale

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

Il terreno risulta attualmente non coltivato. È presente un certo numero di alberi sul confine Ovest.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L'immobile staggito risulta utilizzato come proprietà comune, senza alcuna destinazione di uso esclusivo.

STATO CONSERVATIVO

Al sopralluogo il terreno risulta non coltivato (allegate riprese fotografiche).

PARTI COMUNI

Nell'atto di donazione del giorno 08/11/1968, rep. 1071, notaio Pierantoni, è costituita una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 170/b a favore delle particelle 170/a e 171/ba, ed ancora a carico della particella 171/ba ed a favore della particella 171/a (particelle tutte originarie dei terreni interessati).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene in oggetto non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta non coltivato. La sua altezza sul livello del mare è pari mediamente a 237 m. È caratterizzato da una pendenza del 10% circa (N>S). Si allega certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene, F 17, subaltermi n° 534, 535, 536, 537, 538 e 539, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1968 al 14/03/2004	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000-piena proprietà Codice F. 17/17A. [REDACTED] [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERANTONI PIETRO	08/11/1968	1071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/12/1968	10486	9270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 2/6-piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6-piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/6-piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/6-piena proprietà [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LATINA	22/12/2015	7033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	12/09/2016	19183	13754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	piena proprietà. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per 1/6- piena proprietà. [redacted] [redacted]				
--	---	--	--	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Gli atti di provenienza non risultano depositati e verranno allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a LATINA il 15/10/2013
 Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 77.468,53
 A favore di BANCA DI ROMA SPA
 Contro [redacted]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 25.822,84
 Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data: 04/11/1993
 N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a LATINA il 11/06/2015
 Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 92.962,24
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.446,44

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 25/11/1996

N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

-La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED] mentre le quote corrette prevedono 2/6 a R [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

-L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED] mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, bene n° 8, ricade in zona agricola di PRG. Allegato certificato di destinazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione della proprietà indivisa).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella certificazione notarile, all'ultimo bene in elenco (terreno: Roccagorga (Lt), F 21, particella 79) è stato assegnato il diritto di piena proprietà, com'è giustamente per tutti gli altri, ma in realtà (come si può evincere dal titolo di proprietà e dagli archivi catastali) questo bene è concesso in enfiteusi, quindi gli esecutati sono livellari, non proprietari.

N.B.: La certificazione notarile depositata nel fascicolo in data 14/11/2018, come da comunicazioni del sottoscritto depositate il 18/07/2020 ed il 24/10/2021, risultava danneggiata e non leggibile in alcune sue parti. Richiesta nuova copia direttamente allo studio notarile estensore della certificazione, prontamente ne veniva inviata copia perfettamente leggibile. Il sottoscritto ha proceduto a depositarla nel fascicolo.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Lt)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]
04100 [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
- [REDACTED] (Diritto del livellario 2/6)



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

- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/6)
- [REDACTED] (Diritto del livellario 2/6)

Tutti gli esecutati risultano di stato libero. [REDACTED] risulta residente nel comune di Sezze dal 15/01/2021.



CONFINI

Il bene n° 9, F 21 part 79, confina: a Nord con part. 336, ad Est con strada comunale, ad Ovest con part. 77, a Sud con part. 316.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1892,00 mq	1892,00 mq	1,00	1892,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1892,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1892,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1977 al 14/03/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 79 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 001892 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 1,37
Dal 14/03/2004 al 25/09/2018	[REDACTED] quota 1/5-livellario; [REDACTED] quota 1/5-livellario; [REDACTED] quota 1/5-livellario; [REDACTED] quota 1/5-livellario; [REDACTED] quota 1/5-livellario	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 79 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 001892 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 1,37

I titolari corrispondono a quelli reali.

Le quote di proprietà risultano errate. Quelle corrette sono le seguenti:

Briganti Gianluca per 1/6, Briganti Marco per 1/6, Coia Alessandro per 1/6, Coia Elisa per 1/6, Restaini Emanuel per 2/6.

DATI CATASTALI

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	
21	79				Uliveto	3	001892 mq	3,42 €	1,37 €		

Corrispondenza catastale

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

Il terreno è coltivato ad uliveto, in coerenza con quanto riportato nei dati catastali.

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L'immobile staggito risulta utilizzato come uliveto, senza alcuna destinazione di uso esclusivo.

STATO CONSERVATIVO

Al sopralluogo il terreno risulta scarsamente curato (allegate riprese fotografiche).

PARTI COMUNI

Il terreno, coltivato ad uliveto, risulta di proprietà indivisa tra i 5 esecutati. Non vi sono altre parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per il bene in oggetto non sono state reperite indicazioni di servitù, censi, livelli, diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di terreno coltivato ad uliveto. Il fondo, in forte pendenza (circa 20%) e con superficie piuttosto irregolare, sviluppa mq 1892.

La sua altezza sul livello del mare è pari mediamente a 286 m. È caratterizzato da una pendenza del 20% circa (E>O). Si allega certificato di destinazione urbanistica. È servito da una stradina di campagna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene, F 21, subalterno n° 79, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Donazioni			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/11/1977 al 14/03/2004	[REDACTED], nato a Roccaporga (Lt) il 24/12/1939, proprietario per 1000/1000-livellario. [REDACTED] [REDACTED]	Pierantoni Pietro	30/11/1977	24044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/11/1993

N° repertorio: 2688

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015

Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689

Quota: 1000/1000

Importo: € 92.962,24

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.446,44

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 25/11/1996

N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Formalità a carico della procedura

- La trascrizione R.G. 23144 risulta errata nelle quote (assegnato 1/5 a ciascun erede, mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.
- L'iscrizione R.G. 24380 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.
- L'iscrizione R.G. 11819 risulta errata nelle quote (assegnato 2/6 a [REDACTED], mentre le quote corrette prevedono 2/6 a [REDACTED] ed 1/6 a tutti gli altri.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, bene n° 9, ricade in zona agricola di PRG. È allegato certificato di destinazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali (a parte le consuete spese di gestione della proprietà indivisa).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti 1 e 2 (beni n° 1 e n° 2) sono costituiti, rispettivamente, dagli appartamenti (al 1° piano) già identificati al catasto dai subalterni n° 6 e n° 7 (Foglio 17, particella 317). Questi subalterni, non modificati nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabili, al catasto risultano essere stati variati (in corso di pignoramento) ad opera della parte debitrice nel numero di subalterno e nella forma (per entrambi è stato aggiunto il terrazzo fronte-strada esistente, al posto del balcone non più esistente). Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento; per questa ragione, nel prosieguo della relazione di perizia, si manterranno le denominazioni originali (come riportate nel pignoramento), pur menzionando le nuove numerazioni. Essendo comodamente vendibili separatamente, formano due lotti separati.

Il lotto 3 (bene n° 3) è costituito dall'appartamento (al 2° piano) identificato al catasto dal subalterno n° 8 (Foglio 17, particella 317). Forma un lotto a sé stante.

Il lotto 4 è costituito dai beni (al p. terreno) n° 4 (magazzino), n° 5 (magazzino), n° 6 (autorimessa) e n° 7 (magazzino), nel pignoramento corrispondenti ai subalterni n° 4 (C/2), n° 5 (C/2), n° 3 (C/6) e n° 2 (C/2), particella 317/F 17. Questi subalterni, non modificati nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabili, al catasto risultano essere stati variati (anch'essi in corso di pignoramento, ad opera della parte debitrice), tranne il sub. 2, sia nella forma, sia nella quantità e sia nel numero di subalterno (i sub. 4, 5 e 3, soppressi, sono variati nei sub. 10 (C/6) e 11 (C/6), mentre il sub 2, come già detto, è rimasto invariato). Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento; per questa ragione, nel prosieguo della relazione di perizia, si manterranno le denominazioni originali (come

riportate nel pignoramento), pur menzionando le nuove numerazioni.

Si è scelto di unire i 4 beni in un unico lotto, sia per ragioni di mercato (il desiderio di mercato per magazzini ed autorimesse ubicati all'interno di un immobile distante dalla propria zona di residenza risulta molto ridotto, mentre mostra un certo rilievo per magazzini e/o autorimesse di consistente dimensione complessiva ricercati da parte delle numerose imprese edili presenti nel comune di Roccagorga) e sia perché, per poterli vendere separatamente, dato che sono variati nella forma e nel numero, sarebbe necessario procedere a complesse pratiche di variazioni catastali (che resterebbero in conclusione a carico della parte debitrice).

Il lotto 5, bene n° 8, è costituito dai terreni identificati al catasto dalle particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539 (al Foglio 17). Le richiamate particelle, ognuna di modeste dimensioni, formano un unico e indiviso appezzamento di terreno lasciato incolto, sviluppando complessivamente mq 1.878,00. Per questa ragione vengono vendute in unico lotto.

Il lotto 6, bene n° 9, è costituito dal terreno identificato al catasto con la particella n° 79 (al Foglio 21). Questa particella, costituita da uliveto, risulta molto distante dagli altri terreni pignorati (richiamato lotto 5) e per questa ragione forma un lotto a sé stante.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1

L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 6, attualmente sub 13) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 4. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 12 (ex sub 7). L'immobile staggito risulta internamente conforme a quanto riportato in catasto (a parte lo spostamento della porta di accesso al locale di servizio). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 13, Categoria A2, Graffato con Area cortilizia

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

Valore di stima del bene: € 110.432,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano i risultati reperiti, più affini alla situazione in esame.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: Tribunale di Latina, non sono state trovate vendite assimilabili al caso in questione.

-AGENZIA Immobiliare "Gabetti": Trilocale in Vendita in Via Anna Maria Pietrosanti 392 (Roccagorga); stato Abitabile; Prezzo € 65.000 per 80 mq commerciali (812 €/mq) + cantina.
-AGENZIA Immobiliare "Sezze": Trilocale in Vendita in Via Cristoforo Colombo (Roccagorga); stato Abitabile; Prezzo € 45.000 per 55 mq commerciali (818 €/mq).
-AGENZIA Immobiliare "Re/Max": Trilocale in Vendita in piazza Risorgimento 3 (Roccagorga); stato Ristrutturato; Prezzo € 125.000 per 120 mq commerciali (1.042 €/mq).
-AGENZIA Immobiliare "Gabetti": Trilocale in Vendita in Via La Cona (Roccagorga); classe Economica; Prezzo € 85.000 per 120 mq commerciali (708 €/mq) + giardino e corte.

-OMI (Agenzia Entrate) (2° sem. 2020): Fascia extraurbana, abitazioni civili, stato conservativo normale, classe normale: prezzi unitari tra 550 e 800 €/mq.

Analisi:

-Il mercato delle compravendite di immobili a Roccagorga è piuttosto carente di offerte assimilabili all'immobile in oggetto e quelle che sono presenti vi si trovano da molto tempo (segno che anche la richiesta è scarsa),
-si trascura l'abitazione di piazza Risorgimento perché in centro città e non confrontabile (ristrutturata),
-si trascura l'abitazione ubicata in via La Cona perché anch'essa non confrontabile (di classe economica),
-si trascura l'abitazione ubicata in via Cristoforo Colombo perché in città,
-l'unico immobile assimilabile al caso in questione resta la proposta di vendita in Via Anna Maria Pietrosanti 392 (812 €/mq).

Considerazioni:

1)-Le proposte di vendita, in corso di contrattazione, vanno normalmente incontro ad un leggero sconto;
2)-la proposta di vendita è relativa ad una superficie commerciale pari ad 80 mq (cantina compresa), mentre il bene oggetto di questa stima ha una superficie commerciale di 138,04 mq (con desiderio di acquisto leggermente minore);
3)-l'immobile proposto in vendita è ubicato in zona decisamente fuori mano, rispetto alla via Prati (molto più desiderabile l'ubicazione del bene staggito, anche per la prossimità con bar, ristoranti, farmacia, attrezzature sportive, etc.).
Valutando le ipotesi riduttive e quelle espansive, si ritiene lecito un valore di mercato pari ad €/mq 800,00 (coerente anche con i risultati delle indagini dell'osservatorio OMI).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore teorico stimato a seguito delle indagini esperite diviene $800,00 \times 138,04$, pari ad € 110.432,00.

Come ampiamente descritto nel corso della relazione (si veda, tra gli altri, il capitolo "dati generali e ubicazione"), il bene oggetto di stima (ex sub 6) necessita di sanare alcune opere abusive (tutte sanabili) e di completare iter burocratici non conclusi:

-opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977;
-opere esterne sulla facciata (modifiche alle finestre);
-completamento dell'iter burocratico del grande terrazzo esterno (chiusure al Genio Civile ed al Comune di Roccagorga) e richiesta del certificato di agibilità.

Tutte le opere abusive ed i completamenti richiamati coinvolgono anche l'adiacente appartamento (ex sub 7). Dato che la proprietà è unica per i due beni, la pratica di sanatoria sarà unica e le relative spese, per quanto attiene a questa relazione, saranno divise tra i due beni in parti uguali (i due beni si equivalgono come dimensione).

-Per sanatoria degli abusi interni ed esterni, spese presunte € 516,00 (dpr 380/01, art.37) + € 1.500 (LR 15/08, art. 19) + € 1.500 (LR 15/08, art. 22/2/c);

-Per chiusura al Genio civile della pratica relativa al terrazzo, compresi spese tecniche, diritti di segreteria, certificato di collaudo, oneri previdenziali e IVA, spese presunte € 2.150,00;

-Per chiusura al Comune della pratica relativa al terrazzo e per la richiesta del certificato di agibilità, comprese spese tecniche (con oneri previdenziali e IVA), diritti di istruttoria e sanzione, spese presunte € 1.600,00.

Per un totale di spese presunte pari ad € 7.266,00 che, divise tra i due beni coinvolti, assommano ad € 3.633,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1	138,04 mq	800,00 €/mq	€ 110.432,00	100,00%	€ 110.432,00
Valore di stima:					€ 110.432,00

Valore di stima: € 110.432,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3633,00	€
Altro: Oneri per regolarizzazione degli impianti tecnici (elettrico, idrico, gas)	1100,00	€

Valore finale di stima: € 105.699,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1
L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 7, attualmente sub 12) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 1. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà

indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 13, ex sub 6). L'immobile staggito risulta internamente difforme da quanto riportato in catasto per la presenza di un secondo bagno e per alcune modeste modifiche interne. E' anche urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 12, Categoria A2, Graffato Con area cortilizia

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

Valore di stima del bene: € 110.112,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano i risultati reperiti, più affini alla situazione in esame.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: Tribunale di Latina, non sono state trovate vendite assimilabili al caso in questione.

-AGENZIA Immobiliare "Gabetti": Trilocale in Vendita in Via Anna Maria Pietrosanti 392 (Roccagorga); stato Abitabile; Prezzo € 65.000 per 80 mq commerciali (812 €/mq) + cantina.

-AGENZIA Immobiliare "Sezze": Trilocale in Vendita in Via Cristoforo Colombo (Roccagorga); stato Abitabile; Prezzo € 45.000 per 55 mq commerciali (818 €/mq).

-AGENZIA Immobiliare "Re/Max": Trilocale in Vendita in piazza Risorgimento 3 (Roccagorga); stato Ristrutturato; Prezzo € 125.000 per 120 mq commerciali (1.042 €/mq).

-AGENZIA Immobiliare "Gabetti": Trilocale in Vendita in Via La Cona (Roccagorga); classe Economica; Prezzo € 85.000 per 120 mq commerciali (708 €/mq) + giardino e corte.

-OMI (Agenzia Entrate) (2° sem. 2020): Fascia extraurbana, abitazioni civili, stato conservativo normale, classe normale: prezzi unitari tra 550 e 800 €/mq.

Analisi:

-Il mercato delle compravendite di immobili a Roccagorga è piuttosto carente di offerte assimilabili all'immobile in oggetto e quelle che sono presenti vi si trovano da molto tempo (segno che anche la richiesta è scarsa),

-si trascura l'abitazione di piazza Risorgimento perché in centro città e non confrontabile (ristrutturata),

-si trascura l'abitazione ubicata in via La Cona perché anch'essa non confrontabile (di classe economica),

-si trascura l'abitazione ubicata in via Cristoforo Colombo perché in città,

-l'unico immobile assimilabile al caso in questione resta la proposta di vendita in Via Anna Maria Pietrosanti 392 (812 €/mq).

Considerazioni:

1)-Le proposte di vendita, in corso di contrattazione, vanno normalmente incontro ad un leggero sconto;

2)-la proposta di vendita è relativa ad una superficie commerciale pari ad 80 mq (cantina compresa), mentre il bene oggetto di questa stima ha una superficie commerciale di 137,64 mq (con desiderio di acquisto leggermente minore);

3)-l'immobile proposto in vendita è ubicato in zona decisamente fuori mano, rispetto alla via Prati (molto più desiderabile l'ubicazione del bene staggito, anche per la prossimità con bar, ristoranti, farmacia, attrezzature sportive, etc.).

Valutando le ipotesi riduttive e quelle espansive, si ritiene lecito un valore di mercato pari ad €/mq 800,00 (coerente anche con i risultati delle indagini dell'osservatorio OMI).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore teorico stimato a seguito delle indagini esperite viene $800,00 \times 137,64$, pari ad € 110.112,00.

Come ampiamente descritto nel corso della relazione (si veda, tra gli altri, il capitolo "dati generali e ubicazione"), il bene oggetto di stima (ex sub 6) necessita di sanare alcune opere abusive (tutte sanabili) e di completare iter burocratici non conclusi:

-opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977;

-opere esterne sulla facciata (modifiche alle finestre);

-completamento dell'iter burocratico del grande terrazzo esterno (chiusure al Genio Civile ed al Comune di Roccagorga) e richiesta del certificato di agibilità.

Tutte le opere abusive ed i completamenti richiamati coinvolgono anche l'adiacente appartamento (ex sub 6). Dato che la proprietà è unica per i due beni, la pratica di sanatoria sarà unica e le relative spese, per quanto attiene a questa relazione, saranno divise tra i due beni in parti uguali (i due beni si equivalgono come dimensione).

-Per sanatoria degli abusi interni ed esterni, spese presunte € 516,00 (dpr 380/01, art.37) + € 1.500 (LR 15/08, art. 19) + € 1.500 (LR 15/08, art. 22/2/c);

-Per chiusura al Genio civile della pratica relativa al terrazzo, compresi spese tecniche, diritti di segreteria, certificato di collaudo, oneri previdenziali e IVA, spese presunte € 2.150,00;

-Per chiusura al Comune della pratica relativa al terrazzo e per la richiesta del certificato di agibilità, comprese spese tecniche (con oneri previdenziali e IVA), diritti di istruttoria e sanzione, spese presunte € 1.600,00.

Per un totale di spese presunte pari ad € 7.266,00 che, divise tra i due beni coinvolti, assommano ad € 3.633,00.

Identificativo torpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1	137,64 mq	800,00 €/mq	€ 110.112,00	100,00%	€ 110.112,00
Valore di stima:					€ 110.112,00

Valore di stima: € 110.112,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3633,00	€
Altro: Oneri di regolarizzazione degli impianti tecnici	1000,00	€

Valore finale di stima: € 105.479,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2
L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, mapp. 317, sub 8) si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380, al 2° piano. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. L'immobile staggito è inficiato da modeste difformità sia a livello catastale, sia a livello urbanistico (meglio precisate nelle note che seguono). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 8, Categoria A2, Graffato con area cortilizia. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 165.476,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano i risultati reperiti, più affini alla situazione in esame.

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: Tribunale di Latina, non sono state trovate vendite assimilabili al caso in questione.

-AGENZIA Immobiliare "Gabetti": Trilocale in Vendita in Via Anna Maria Pietrosanti 392 (Roccagorga);

stato Abitabile; Prezzo € 65.000 per 80 mq commerciali (812 €/mq) + cantina.

-AGENZIA Immobiliare "Sezze": Trilocale in Vendita in Via Cristoforo Colombo (Roccagorga); stato Abitabile; Prezzo € 45.000 per 55 mq commerciali (818 €/mq).

-AGENZIA Immobiliare "Re/Max": Trilocale in Vendita in piazza Risorgimento 3 (Roccagorga); stato Ristrutturato; Prezzo € 125.000 per 120 mq commerciali (1.042 €/mq).

-AGENZIA Immobiliare "Gabetti": Trilocale in Vendita in Via La Cona (Roccagorga); classe Economica; Prezzo € 85.000 per 120 mq commerciali (708 €/mq) + giardino e corte.

-OMI (Agenzia Entrate) (2° sem. 2020): Fascia extraurbana, abitazioni civili, stato conservativo normale, classe normale: prezzi unitari tra 550 e 800 €/mq.

Analisi:

-Il mercato delle compravendite di immobili a Roccagorga è piuttosto carente di offerte assimilabili all'immobile in oggetto e quelle che sono presenti vi si trovano da molto tempo (segno che anche la richiesta è scarsa).

-si trascura l'abitazione di piazza Risorgimento perché in centro città e non confrontabile (ristrutturata).

-si trascura l'abitazione ubicata in via La Cona perché anch'essa non confrontabile (di classe economica).

-si trascura l'abitazione ubicata in via Cristoforo Colombo perché in città.

-l'unico immobile assimilabile al caso in questione resta la proposta di vendita in Via Anna Maria Pietrosanti 392 (812 €/mq).

Considerazioni:

1)-Le proposte di vendita, in corso di contrattazione, vanno normalmente incontro ad un leggero sconto;

2)-la proposta di vendita è relativa ad una superficie commerciale pari ad 80 mq (cantina compresa), mentre il bene oggetto di questa stima ha una superficie commerciale di 201,80 mq (con desiderio di acquisto minore);

3)-l'immobile proposto in vendita è ubicato in zona decisamente fuori mano, rispetto alla via Prati (molto più desiderabile l'ubicazione del bene staggito, anche per la prossimità con bar, ristoranti, farmacia, attrezzature sportive, etc.);

4)-Il bene in vendita, ancorché senza ascensore (si trova al 2° ed ultimo piano), dato il grande terrazzo a disposizione è assimilabile ad un piano attico.

Valutando le ipotesi riduttive e quelle espansive, si ritiene lecito per questo bene un valore di mercato pari ad €/mq 820,00 (coerente anche con i risultati delle indagini dell'osservatorio OMI).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore teorico stimato a seguito delle indagini esperite diviene $820,00 \times 201,80$, pari ad € 165.476,00.

Come ampiamente descritto nel corso della relazione (si veda, tra gli altri, il capitolo "dati generali e ubicazione"), il bene oggetto di stima (ex sub 6) necessita di sanare alcune opere abusive (tutte sanabili), di perfezionare iter burocratici non conclusi e di completare la realizzazione della zona notte (interno 2):

-opere interne in difformità dalla Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977;

-opere esterne sulla facciata (modifiche alle finestre);

-completamento della zona notte relativa all'interno 2;

-richiesta del certificato di agibilità.

-Per la sanatoria degli abusi interni ed esterni, spese presunte € 516,00 (dpr 380/01, art.37) + € 1.500 (LR 15/08, art. 19) + € 1.500 (LR 15/08, art. 22/2/c);

-per la direzione dei lavori di completamento della zona notte relativa all'interno 2 e per la richiesta del certificato di agibilità, comprese spese tecniche (con contributi previdenziali e IVA) e diritti di segreteria, spese presunte € 1.800,00;

-per completamento della zona notte relativa all'interno 2, completo di abbattimento del 25% per portare da nuovo ad usato (bagno, pavimenti e massetti, tramezzature e intonaci, rasature e pitture, porte interne, infissi esterni escluse le persiane), portoncino d'ingresso e finiture varie), IVA compresa: € 10.099,50.

Per un totale di spese presunte pari ad € 15.415,50.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionali	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2	201,80 mq	820,00 €/mq	€ 165.476,00	100,00%	€ 165.476,00
Valore di stima:					€ 165.476,00

Valore di stima: € 165.476,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5316,00	€
Altro: Oneri di regolarizzazione degli impianti tecnici	1000,00	€
Altro: Spese di completamento, con abbattimento del 25% per portare ad usato	10099,50	€

Valore finale di stima: € 149.060,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO
Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 4 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati)

ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutari, meglio descritte nelle note che seguono). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Area cortilizia

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

Valore di stima del bene: € 15.837,41

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. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano gli scarsi risultati reperiti:

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Tribunale di Latina, Via Dell'Artigianato, traversa di Via La Cona n° 175, Proprietà superficaria di capannone artigianale, con uffici e servizi, posto al piano terra, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie, superficie coperta 1.063,00 mq, corte 1.457,00 mq. L'immobile è ubicato su terreno di proprietà del Comune di Roccagorga. Offerta base di partenza € 513.000,00 (483 €/mq).

-AGENZIA "Cambiocasa.it": Capannone artigianale in Vendita in Via Murolungo (Sezze), a circa 350 m da via Roccagorga ed a circa 7 km da Roccagorga centro; prezzo € 170.000 per 465 mq commerciali (366 €/mq).

-OMI (Agenzia Entrate) (1° sem. 2021): Identicamente per fascia urbana ed extraurbana, magazzini, stato conservativo normale: prezzi unitari tra 255 e 340 €/mq. Nota: non sono presenti dati relativamente alle autorimesse.

Analisi:

-Il mercato delle compravendite a Roccagorga risulta praticamente privo di offerte direttamente assimilabili all'immobile in oggetto; quelle reperite riguardano capannoni, molto diversi sia come dimensione che come tipologia costruttiva. Forniscono comunque dei valori di riferimento utili per validare i dati indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI).

Considerazioni:

1)-Il bene (ex sub 4) viene posto in vendita in un unico lotto (a ragione delle variazioni catastali apportate dai debitori in corso di pignoramento) insieme ai subalterni 2, ex 5 ed ex 3 e, pertanto il prezzo finale risulterà quello del lotto complessivo;

2)-nella licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977 (per i beni ex sub 3, 4 e 5) e nella concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997 (per il bene sub 2) che hanno assentito i beni richiamati, a parte le variazioni interne già descritte al cap. "Regolarità edilizia", si evidenzia che soltanto a 2 di essi è stata attribuita la destinazione d'uso ("servizi" per il sub 2 e "deposito" per il sub ex 4), mentre per gli altri due (sub ex 3

ed ex 5) sulle planimetrie depositate in Comune non è stata registrata alcuna indicazione;

3)-dovendo il futuro acquirente procedere a sanare l'esistente e, contemporaneamente, a richiedere eventuali variazioni interne (come più consone alle proprie necessità), sarà conveniente indicare in quella sede le destinazioni d'uso desiderate; per questa relazione, dovendo stimare il bene nella situazione nella quale si trova, si ritiene corretto presumere che una parte verrà destinata ad autorimessa, mentre la residua parte verrà utilizzata come deposito/magazzino;

4)-il bene (come anche tutti gli altri che compongono il lotto 4) manca delle finiture ed è lasciato al rustico.

Confrontando i prezzi unitari indicati dalle indagini dell'osservatorio OMI (validi sia per l'area urbana che per quella rurale) con il prezzo unitario ricavato per le abitazioni ubicate nella stessa zona (800 €/mq) si ricava, relativamente al valore residenziale, per il limite minimo (255 €/mq) la percentuale del 32% e, per il limite massimo (340 €/mq) la percentuale del 43%. Il sottoscritto, in riferimento alla considerazione 4) su riportata, tenendo anche conto che il lotto 4 (di cui il bene in oggetto è parte) manca delle finiture, ritiene che questi rapporti percentuali possano essere ritenuti congrui, il primo per la destinazione a deposito/magazzino, il secondo per quella ad autorimessa.

In questa relazione, non conoscendo quali dimensioni verranno attribuite ad ognuna delle due destinazioni previste (il futuro acquirente potrebbe scegliere addirittura un uso completamente diverso da quello qui indicato), il sottoscritto presuntivamente attribuisce il 25% della superficie totale all'uso autorimessa ed il rimanente all'uso deposito.

Per rendere omogeneo il prezzo finale dell'intero lotto, considerando che la superficie commerciale totale dei 4 beni costituenti il lotto pignorato è pari a mq 263,14, si calcola il prezzo unitario medio pesato con le percentuali di previsione indicate: $(255 \times 263,14 \times 0,75 + 340 \times 263,14 \times 0,25) / 263,14 = 276,25 \text{ €/mq}$.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e, a seguito delle indagini esperite, considerando che la superficie commerciale del bene in oggetto è pari mq 57,33, il valore teorico stimato diviene $276,25 \times 57,33$, pari ad € 15.837,41.

Come ampiamente descritto nel corso della relazione (si veda, tra gli altri, il capitolo "formazione dei lotti"), il bene oggetto di stima (ex sub 4) viene venduto in un unico lotto con i beni 5 (ex sub 5), 6 (ex sub 3) e 7 (sub 2).

A livello urbanistico l'insieme dei beni (a parte il bene n° 7) necessita di sanare alcune opere abusive interne (tutte sanabili), come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia". Nell'occasione l'acquirente potrà depositare anche l'istanza per formalizzare le destinazioni d'uso prescelte.

Le spese di regolarizzazione dell'impianto elettrico, uniche per l'intero lotto 4, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia", si possono stimare pari a 4.000,00 €.

Per il calcolo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale si faccia riferimento al bene n° 5.

▪ **Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO**

Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 5 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la

parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi (a parte alcune modifiche interne) ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne e riduzione della superficie a favore del magazzino adiacente (si vedano le note che seguono).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 5, Categoria C2, Graffato con area cortilizia

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

Valore di stima del bene: € 12.447,83

Facendo parte il bene staggito (ex sub 5) del lotto 4 (insieme ai subalterni 2, ex 3, ed ex 4), per il calcolo del prezzo unitario di stima si veda quanto riportato nel capitolo apposito del bene n° 4 dal quale si evince il valore unitario di stima pari a 276,25 €/mq.

Per le difformità interne da sanare e da demolire le spese, uniche per l'intero lotto 4, si possono prevedere:

- per la pratica di sanatoria degli abusi interni, pari ad € 1.000,00 (dpr 380/01, art.6 bis, comma 5);

- per l'onorario tecnico (compresi: anticipo dei diritti d'istruttoria, IVA e contributi previdenziali), pari ad € 1.500,00;

- per i lavori di ripristino dell'ambiente ricavato abusivamente all'interno del bene n° 5 (demolizioni e trasporto a rifiuto di tramezzature e parquet, rimozione del portoncino e chiusura del vano di collegamento con il sub ex 6, finiture e pitture di completamento ove occorranza), a corpo (IVA compresa) pari ad € 2.000,00;

- per la necessaria variazione planimetrica catastale, non realizzabile al momento dato che non risulta nota la futura forma della distribuzione interna, (IVA e contributi previdenziali compresi) pari ad € 850,00.

Le spese di regolarizzazione dell'impianto elettrico, uniche per l'intero lotto 4, come meglio descritto nel capitolo "Regolarità edilizia" del bene n° 4, si possono stimare pari ad € 4.000,00.

• **Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO**

Il bene staggito, negli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 3, C/6, (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Il bene apre su di una stradina laterale (rispetto alla palazzina di appartenenza), direttamente collegata alla via Prati, al di fuori della grande corte condominiale. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). Prima delle richiamate variazioni catastali il bene era classificato come C/6 (autorimessa) ma nelle ispezioni effettuate si presentava come spazio di lavoro dismesso (presenza di impianto elettrico di potenza scollegato dalla rete). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440, soltanto per l'eliminazione di un'apertura di collegamento con il bene n° 5 (sub 5 negli atti del pignoramento).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 3, Categoria C6, Graffato con area cortilizia

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

Valore di stima del bene: € 40.404,32

Facendo parte il bene staggito (ex sub 3) del lotto 4 (insieme ai subalterni 2, ex 4 ed ex 5), per il calcolo del prezzo unitario di stima si veda quanto riportato nel capitolo apposito del bene n° 4 dal quale si

evincede il valore unitario di stima pari a 276,25 €/mq. Per il calcolo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale si faccia riferimento al bene n° 5.

- Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO**
 Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 2, si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi e risulta conforme a quanto riportato in catasto. E' urbanisticamente legittimato dalla concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 2, Categoria C2, Graffato con area cortilizia

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

Valore di stima del bene: € 4.002,86

Facendo parte il bene staggito (ex sub 3) del lotto 4 (insieme ai subalterni 2, ex 4 ed ex 5), per il calcolo del prezzo unitario di stima si veda quanto riportato nel capitolo apposito del bene n° 4 dal quale si evince il valore unitario di stima pari a 276,25 €/mq. Per il calcolo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale si faccia riferimento al bene n° 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	57,33 mq	276,25 €/mq	€ 15.837,41	100,00%	€ 15.837,41
Bene N° 5 - Magazzino Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	45,06 mq	276,25 €/mq	€ 12.447,83	100,00%	€ 12.447,83
Bene N° 6 - Garage Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	146,26 mq	276,25 €/mq	€ 40.404,32	100,00%	€ 40.404,32
Bene N° 7 - Magazzino Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO	14,49 mq	276,25 €/mq	€ 4.002,86	100,00%	€ 4.002,86
Valore di stima:					€ 72.692,42

Valore di stima: € 72.664,79

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5350,00	€
Altro: Oneri di regolarizzazione dell'impianto elettrico	4000,00	€

Valore finale di stima: € 63.314,79

Il valore commerciale del bene pignorato 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. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'OMI (osservatorio dell'Agenzia delle entrate), sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo.

Il mercato delle compravendite a Roccagorga risulta praticamente privo di offerte direttamente assimilabili all'immobile in oggetto; quelle reperite riguardano capannoni, molto diversi sia come dimensione che come tipologia costruttiva. Forniscono comunque dei valori di riferimento utili per validare i dati indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI).

Confrontando i prezzi unitari indicati dalle indagini dell'osservatorio OMI (validi sia per l'area urbana che per quella rurale) con il prezzo unitario ricavato per le abitazioni ubicate nella stessa zona (800 €/mq) si ricava, relativamente al valore residenziale, per il limite minimo (255 €/mq) la percentuale del 32% e, per il limite massimo (340 €/mq) la percentuale del 43%. Il sottoscritto ritiene che questi rapporti percentuali possano essere ritenuti congrui, il primo per la destinazione a deposito/magazzino, il secondo per quella ad autorimessa.

In questa relazione, non conoscendo quali dimensioni verranno attribuite ad ognuna delle due destinazioni previste (il futuro acquirente potrebbe scegliere addirittura un uso completamente diverso da quello qui indicato), il sottoscritto presuntivamente attribuisce il 25% della superficie totale all'uso autorimessa ed il rimanente all'uso deposito.

Per rendere omogeneo il prezzo finale dell'intero lotto, considerando che la superficie commerciale totale dei 4 beni costituenti il lotto pignorato è pari a mq 263,14, si calcola il prezzo unitario medio pesato con le percentuali di previsione indicate: $(255 \times 263,14 \times 0,75 + 340 \times 263,14 \times 0,25) / 263,14 = 276,25 \text{ €/mq}$.

LOTTO 5

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO**

Il lotto n° 5 è formato dalle particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539. Costituisce un appezzamento unico senza separazioni e sviluppa complessivamente mq 1.878,00. Risulta non coltivato. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede percorrendo una stradina adiacente per una distanza di circa 70 m. L'area è in pendenza verso la via Prati (circa 10%). In mappa è indicato (tratteggiato, per una larghezza di circa 6 m, in asse sul confine con le particelle 457, 456 e parte della 174) un percorso di collegamento ai terreni di proprietà comune tra gli esecutati. Sul terreno (in particolare sulla particella 538) insistono una tettoia adibita a gallinaio, un serbatoio gpl non più utilizzato (l'edificio è attualmente dotato di impianto a metano) ed un serbatoio di raccolta dell'acqua piovana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 534, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 535, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 536, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 537, Qualità

Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 538, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 539, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.452,43

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. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'Agenzia delle entrate, sul sito astegiudiziarie.it, presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano gli scarsi risultati reperiti:

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Ricerche condotte sul territorio di Roccagorga, allargate anche ai comuni limitrofi di Priverno e di Maenza non hanno prodotto risultati assimilabili (i pochi casi presenti contenevano, oltre al terreno, anche edilizia residenziale e, quindi, non omogenei con il caso in questione).

-AGENZIE: anche le ricerche effettuate sul mercato immobiliare (allargato ai comuni limitrofi) non hanno prodotto risultati utili.

-AGENZIA DELLE ENTRATE: Il bollettino "Valori Agricoli Medi della provincia di Latina", riporta come ultima annualità utile il 2005. Per la regione agraria n° 1 (Maenza, Roccagorga), il valore agricolo medio del terreno adibito (negli archivi catastali) a "seminativo arborato" è dichiarato pari ad €/Ha 10.300. Rivalutando ad oggi il valore riportato, si otterrà €/Ha 12.628 (valore unitario = €/mq 1,26).

Considerazioni:

-il lotto, nel suo complesso formato dalle 6 particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539, per un totale di mq 1.878, presenta dimensioni poco appetibili dal mercato; risulta in pendenza (circa il 10%) e non irriguo;

-i valori riportati dal bollettino dell'Agenzia delle Entrate risultano molto sottostimati rispetto alle richieste del mercato. Avendo già stimato il valore di mercato del bene N° 9 (lotto 6, uliveto), si adotta lo stesso rapporto esistente

tra i valori delle due tipologie di terreno (uliveto e seminativo arborato), riportati nel bollettino dell'Agenzia delle entrate, per riportare al valore più probabile di mercato anche il bene in oggetto: valore agricolo medio rivalutato del bene n° 9 (uliveto) = €/Ha 10.612; valore agricolo medio rivalutato del bene n° 8 (seminativo arborato) = €/Ha 12.628; da cui si evince che il terreno destinato a "seminativo arborato" a Roccagorga vale il 19% in più del terreno destinato ad uliveto; pertanto, dato che il valore di mercato del bene n° 9 è risultato pari ad €/Ha 28.872, il valore più probabile di mercato del bene in questione diverrà $28.872 \times 1,19 = \text{€/Ha } 34.358$ e, per mq, pari ad €/mq 3,4358.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO	1878,00 mq	3,44 €/mq	€ 6.452,43	100,00%	€ 6.452,43
Valore di stima:					€ 6.452,43

Valore di stima: € 6.452,43

Valore finale di stima: € 6.452,43



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. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'Agenzia delle entrate, sul sito astejudiziarie.it, presso agenzie immobiliari del luogo.

Effettuate ricerche anche presso i comuni limitrofi di Maenza e di Priverno, data l'assenza di risultati assimilabili al caso in oggetto (come meglio specificato nel capitolo apposito "Stima"), si utilizzano i dati riportati nel bollettino dell'Agenzia delle Entrate.

-AGENZIA DELLE ENTRATE: Il bollettino "Valori Agricoli Medi della provincia di Latina", riporta come ultima annualità utile il 2005. Per la regione agraria n° 1 (Maenza, Roccagorga), il valore agricolo medio del terreno adibito (negli archivi catastali) a "seminativo arborato" è dichiarato pari ad €/Ha 10.300. Rivalutando ad oggi il valore riportato, si otterrà €/Ha 12.628 (valore unitario = €/mq 1,26).

Considerazioni:

-il lotto, nel suo complesso formato dalle 6 particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539, per un totale di mq 1.878, presenta dimensioni poco appetibili dal mercato; risulta in pendenza (circa il 10%) e non irriguo;

-Generalmente i valori riportati dal bollettino dell'Agenzia delle Entrate risultano sottostimati rispetto alle richieste del mercato,****



LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO

L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Fratelli Bartolomeo e Giovanbattista Rossi n° 229. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede con un percorso inferiore al km. Si tratta di terreno in forte pendenza (circa 20%) adibito ad uliveto, sviluppa mq 1892. È di proprietà dell'Istituto diocesano sostentamento del clero-Latina, pertanto gli attuali possessori risultano livellari. È servito da una stradina di campagna. I confini non sono delimitati con opere di separazione (esiste qualche tratto di muro a secco-macera).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 79, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.986,67

Come riportato nell'atto di donazione del 30/11/1977, repertorio 24044, notaio Pierantoni, il terreno in vendita risulta intestato a "Prebenda parrocchiale di San Leonardo ed Erasmo" concedente (oggi ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO con sede in LATINA). L'archivio catastale conferma la situazione e, quindi, gli esecutati risultano livellari.

Il diritto in vendita, quindi, è quello di "livellario". Si stabilirà preventivamente il valore di mercato del bene, quindi si porterà in detrazione la spesa necessaria per l'affrancazione. Il valore risultante, considerato che il bene si trova in area composta da fondi in buona parte appartenenti allo stesso concedente, quindi gravati da livello, e che lo stesso godrà di un desiderio di mercato amplificato dal basso costo (dato che il probabile acquirente, non avendo alcun interesse a procedere all'affrancazione,

ne risparmierà la spesa non indifferente), verrà aumentato di una percentuale che tenga conto del livello di desiderio del mercato nell'ambito locale superiore a quanto ordinariamente registrato per il mercato ordinario.

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. E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'Agenzia delle entrate, sul sito astegiudiziarie.it, presso agenzie immobiliari del luogo. Si elencano gli scarsi risultati reperiti insieme alla risposta ottenuta dal concedente (Istituto diocesano di sostentamento del clero-Latina):

-ASTEGIUDIZIARIE.IT: -Ricerche condotte sul territorio di Roccagorga, allargate anche ai comuni limitrofi di Priverno e di Maenza non hanno prodotto risultati assimilabili (i pochi casi presenti contenevano, oltre al terreno, anche edilizia residenziale e, quindi, non omogenei con il caso in questione).

-AGENZIE:

-"Bakeca.it", uliveto a Priverno, adiacente alla strada (come l'uliveto in questione), superficie mq 4.200, prezzo € 13.000, prezzo unitario €/Ha 30.952. Considerato che Priverno si trova in una regione agricola diversa (n° 2) nelle tabelle dell'Agenzia del territorio, mentre Roccagorga si trova nella n° 1 delle stessa tabelle, per ottenere un valore di confronto bisogna moltiplicare quello trovato per Priverno per il rapporto dei valori agricoli medi riportati dal listino dell'agenzia del territorio per le due regioni, ottenendo il valore reso omogeneo $\text{€/Ha } 30.952 \times 8.720 / 13.625 = \text{€/Ha } 19.809$.

- "Kijiji.it", uliveto a Roccagorga, adiacente alla strada (come l'uliveto in questione, ma dotato di accesso carrabile e terreno con giacitura uniforme), superficie mq 1.800, prezzo € 8.000, prezzo unitario €/Ha 44.444.

-Trovacasa.net: uliveto a Sonnino, adiacente alla strada (come l'uliveto in questione), superficie mq 1.750, prezzo € 6.000, prezzo unitario €/Ha 34.286. Considerato che Sonnino si trova in una regione agricola diversa (n° 3) nelle tabelle dell'Agenzia del territorio, mentre Roccagorga si trova nella n° 1 delle stessa tabelle, moltiplicando quello trovato per Sonnino per il rapporto dei valori agricoli medi riportati dal listino dell'agenzia del territorio per le due regioni, si ottiene il valore reso omogeneo $\text{€/Ha } 34.286 \times 8.720 / 10.355 = \text{€/Ha } 28.872$.

-IL CONCEDENTE (Istituto diocesano di sostentamento del clero): propone il prezzo unitario di €/Ha 30.000 (allegata alla relazione la comunicazione dell'Istituto), senza motivarne alcuna giustificazione.

-AGENZIA DELLE ENTRATE: Il bollettino "Valori Agricoli Medi della provincia di Latina", riporta come ultima annualità utile il 2005. Per la regione agraria n° 1 (Maenza, Roccagorga), il valore agricolo medio dichiarato del terreno adibito ad uliveto è pari ad €/Ha 8.720; per la regione agraria n° 2 (Priverno, Sezze,...), è pari ad €/Ha 13.625 e per la n° 3 (Sonnino,...) è pari ad €/Ha 10.355. Rivalutando ad oggi il valore riportato per Roccagorga, si otterrà €/Ha 10.612 che, rapportato alla dimensione del lotto, fornirà il valore agricolo medio del lotto = $\text{€/Ha } 10.612 \times \text{Ha } 0,1892 = \text{€ } 2.007,80$.

-CONSIDERAZIONI:

Il valore commerciale risulta in genere decisamente superiore al valore agricolo medio tabellato dall'Agenzia delle entrate che, per questa ragione, non verrà qui considerato. Trascurando anche il valore unitario del bene proposto in vendita a Roccagorga (per €/Ha 44.444), perché non omogeneo con il bene in oggetto per qualità del terreno e la proposta dell'Istituto diocesano (per €/Ha 30.000), perché non suffragata da motivazioni, si ritiene equo calcolare il valor medio tra gli altri due valori di mercato reperiti, pertanto si otterrà il valore unitario da adottare = $(19.809 + 28.872) / 2 = \text{€/Ha } 24.340$.

Come già descritto in precedenza, il valore risultante ora calcolato, nella considerazione che il bene si trova in area composta da fondi in buona parte gravati da livello (appartenenti allo stesso concedente) e che per questa ragione godrà di un deciso aumento del desiderio di mercato locale (non interessato all'affrancazione del bene), verrà aumentato di una percentuale che ne tenga conto e che si ritiene congrua nel limite del 30%. Pertanto il valore unitario di mercato, valido per l'ambito locale, si calcola pari ad €/Ha $24.340 \times 1,30 = \text{€/Ha } 31.642$ (leggermente superiore alla proposta pervenuta dall'Istituto diocesano). Il valore di mercato per mq sarà pari ad €/mq 3.1642 , ed il valore di mercato del lotto sarà pari ad €/mq $3.1642 \times \text{mq } 1.892 = \text{€ } 5.986,67$.

-CALCOLO DELLA SPESA DI AFFRANCAZIONE:

-Il calcolo del valore di affrancazione del lotto, proposto dall'Istituto diocesano, segue un percorso che parte dal valore di mercato unitario (proposto pari ad €/Ha 30.000, come già detto in precedenza). Si riportano le modalità di calcolo seguite (il documento intero è allegato a questa relazione), contenente un errore materiale di scrittura (Ha 0,1982, anziché 0,1892) che, se corretto, porta a ridurre leggermente il risultato:

"Valore uliveto 30.000,00 (trentamila) ad ettaro

Coefficienti correttivi algoritmi

Fertilità = 1

Giacitura = 1

Accesso sufficiente 0,95

Esposizione normale 0,95

Ubicazione normale 0,95

Densità normale bassa 0,9

Età media 1/3 - 2/3 dell'impianto 0,9

= 0,694

Valore del lotto in esame

$30.000 \times 0,694 \times 0,1982 = \text{euro } 4.126,00$

Valore di affrancazione dell'intero lotto euro $4.126,00 - (0,25 \times 4.126,00) = 3.094$.

Canone di affrancazione pari ad 1/15 del valore di affrancazione: euro $3.094 : 15 = \text{euro } 206,00$

Arretrati degli ultimi 5 anni: euro 1.000,00."

Considerazioni:

-Correggendo l'errore materiale su indicato, il valore di affrancazione proposto dall'Istituto diocesano passa da € 3.094 ad € 2.953 (valore unitario €/mq 1,56) e i canoni arretrati degli ultimi 5 anni da € 1.000 ad € 984. Il Valore complessivo diviene quindi pari ad € 3.937. Al valore appena trovato vanno aggiunte le spese notarili di affrancazione, pari a circa € 1.300, per un totale di spese, seguendo la via indicata dall'Istituto diocesano, pari ad € 5.237.

-Utilizzando il percorso consigliato dalla circolare del Ministero dell'Interno 118/99, confermata dalla circolare dell'Agenzia del territorio 29104/2011, il capitale di affranco corrisponde all'indennità di esproprio, a sua volta corrispondente al valore agricolo medio per la coltura in atto quando la rivalutazione del reddito catastale dominicale (rivalutato con il fattore moltiplicativo 1,80 e moltiplicato per 15) risulta inferiore alla richiamata indennità di esproprio. Nel caso in questione:

-R.D. = € 3,42; rivalutazione = $3,42 \times 1,80 \times 15 = \text{€ } 92,34 < \text{€ } 2.007,80$ (valore derivato dal bollettino dell'Agenzia delle entrate, rivalutato ad oggi).

Il canone annuo, pari ad 1/15 del valore di affrancazione, risulterà pari ad $\text{€ } 2.007,80 / 15 = \text{€ } 133,85$; ne derivano le 5 annualità arretrate da aggiungere al valore di affrancazione = $\text{€ } 133,85 \times 5 = \text{€ } 669,25$.

Adottando, quindi, come valore di affranco il valore agricolo medio, aggiungendo i 5 canoni arretrati e aggiungendo le spese di affrancazione (circa € 1.300), la spesa finale da sostenere da parte del futuro acquirente si potrà presumere pari ad € 3.977,05 (minore della proposta dell'Istituto diocesano, pari ad € 5.237).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO	1892,00 mq	3,16 €/mq	€ 5.986,67	100,00%	€ 5.986,67
Valore di stima:					€ 5.986,67

Valore di stima: € 5.986,67

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: Spese di affrancazione	3977,05	€

Valore finale di stima: € 2.009,62

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.

E' stato utilizzato il criterio di stima sintetico/comparativo, basato sulla ricerca di mercato per immobili quanto più possibile simili per collocazione e/o tipologia. Sono state eseguite ricerche sul bollettino dell'Agenzia delle entrate, sul sito astegiudiziarie.it e presso agenzie immobiliari del luogo e dei dintorni.

Come più estesamente riportato nel capitolo apposito della stima, analizzate tutte le situazioni offerte dal mercato, considerato che il bene si trova in area composta da fondi in buona parte appartenenti allo stesso concedente, quindi gravati da livello, e che lo stesso godrà (nell'ambito locale) di un desiderio di mercato amplificato dal basso costo (dato che il probabile acquirente, non avendo alcun interesse a procedere all'affrancazione, ne risparmierà la spesa non indifferente), il valore di mercato risultante dalle ricerche su indicate è stato aumentato di una percentuale del 30% per tenere in considerazione il livello di desiderio del mercato nell'ambito locale (per le ragioni su dette decisamente superiore a quanto ordinariamente registrato per il mercato ordinario).

Utilizzando il percorso consigliato dalla circolare del Ministero dell'Interno 118 del 1999, confermata dalla circolare dell'Agenzia del territorio 29104 del 2011, (facendo ancora riferimento al capitolo apposito della stima) il capitale di affrancazione è stato calcolato come corrispondente all'indennità di esproprio, a sua volta corrispondente al valore agricolo medio per la coltura in atto. Come da Normativa, al capitale così calcolato è stata aggiunta la spesa relativa a 5 anni di canoni non riscossi dal concedente (pari ognuno ad 1/15 del capitale di affrancazione). Quindi sono state ancora aggiunte le spese notarili prevedibili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I lotti 1 e 2 (beni n° 1 e n° 2) sono costituiti, rispettivamente, dagli appartamenti (al 1° piano) già identificati al catasto dai subalterni n° 6 e n° 7 (Foglio 17, particella 317). Questi subalterni, non modificati nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente identificabili, al catasto risultano essere stati variati (in corso di pignoramento) ad opera della parte debitrice nel numero di subalterno e nella forma (per entrambi è stato aggiunto il terrazzo fronte-strada esistente, al posto del balcone non più esistente). Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento; per questa ragione, nel prosieguo della relazione di perizia, si manterranno le denominazioni originali (come riportate nel pignoramento), pur menzionando le nuove numerazioni.

Il lotto 4 è costituito dai beni (al p. terreno) n° 4 (magazzino), n° 5 (magazzino), n° 6 (autorimessa) e n° 7 (magazzino), nel pignoramento corrispondenti ai subalterni n° 4 (C/2), n° 5 (C/2), n° 3 (C/6) e n° 2 (C/2), particella 317/F 17. Questi subalterni, non modificati nella realtà dei luoghi, quindi ancora perfettamente individuabili, al catasto risultano essere stati variati (anch'essi in corso di pignoramento, ad opera della parte debitrice), tranne il sub. 2, sia nella forma, sia nella quantità e sia nel numero di subalterno (i sub. 4, 5 e 3, soppressi, sono variati nei sub. 10 (C/6) e 11 (C/6), mentre il sub 2, come già detto, è rimasto invariato). Si ribadisce che la variazione dei dati catastali non ha coinvolto la realtà dei luoghi che è rimasta identica ai luoghi ispezionati nel corso di tutti i sopralluoghi effettuati e coerente con quanto riportato nel pignoramento; per questa ragione, nel prosieguo della relazione di perizia, si manterranno le denominazioni originali (come riportate nel pignoramento), pur menzionando le nuove numerazioni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 20/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Drigo Attilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Altri allegati - CERTIFICATI CONTESTUALI ANAGRAFE (Aggiornamento al 15/07/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - AVVISI INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 13/07/2020)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 23/10/2021)
- ✓ N° 18 Altri allegati - RICERCHE DI MERCATO (Aggiornamento al 04/11/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RICHIESTE DOCUMENTI AGENZIA ENTRATE (Aggiornamento al 20/11/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ACCESSO ATTI GENIO CIVILE (Aggiornamento al 22/10/2021)

- ✓ N° 57 Altri allegati - DOCUMENTI CATASTALI (Aggiornamento al 22/10/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA (Aggiornamento al 19/11/2021)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - REGOLARITÀ EDILIZIA (Aggiornamento al 29/06/2021)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - RILIEVI STATI DI FATTO (Aggiornamento al 18/06/2021)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - TITOLI ATTUALI E ULTRAVENTENNALI (Aggiornamento al 21/07/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGHI (Aggiornamento al 18/06/2021)
- ✓ N° 93 Foto - APPARTAMENTI 1° PIANO (Aggiornamento al 28/11/2020)
- ✓ N° 81 Foto - APPARTAMENTO 2° PIANO (Aggiornamento al 28/11/2020)
- ✓ N° 48 Foto - PIANO TERRA+ESTERNI+TERRENI (Aggiornamento al 28/11/2020)
- ✓ N° 32 Altri allegati - CONSEGNA CTU PRELIMINARE (Aggiornamento al 27/11/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1
L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 6, attualmente sub 13) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 4. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 12 (ex sub 7). L'immobile staggito risulta internamente conforme a quanto riportato in catasto (a parte lo spostamento della porta di accesso al locale di servizio). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 13, Categoria A2, Graffato con Area cortilizia
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

Prezzo base d'asta: € 105.699,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1
L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 7, attualmente sub 12) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 1. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 13, ex sub 6). L'immobile staggito risulta internamente difforme da quanto riportato in catasto per la presenza di un secondo bagno e per alcune modeste modifiche interne. E' anche urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 12, Categoria A2, Graffato Con area cortilizia
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

Prezzo base d'asta: € 105.479,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2
L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, mapp. 317, sub 8) si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380, al 2° piano. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. L'immobile staggito è inficiato da modeste difformità sia a livello catastale, sia a livello urbanistico (meglio precisate nelle note che seguono). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 8, Categoria A2, Graffato con area cortilizia L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

Prezzo base d'asta: € 149.060,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO
Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 4 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Area cortilizia L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO
Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 5 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-

ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi (a parte alcune modifiche interne) ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne e riduzione della superficie a favore del magazzino adiacente (si vedano le note che

seguono).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 5, Categoria C2, Graffato con area cortilizia

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

- **Bene N° 6 - Garage ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO**

Il bene staggito, negli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 3, C/6, (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Il bene apre su di una stradina laterale (rispetto alla palazzina di appartenenza), direttamente collegata alla via Prati, al di fuori della grande corte condominiale. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). Prima delle richiamate variazioni catastali il bene era classificato come C/6 (autorimessa) ma nelle ispezioni effettuate si presentava come spazio di lavoro dismesso (presenza di impianto elettrico di potenza scollegato dalla rete). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440, soltanto per l'eliminazione di un'apertura di collegamento con il bene n° 5 (sub 5 negli atti del pignoramento). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 3, Categoria C6, Graffato con area cortilizia L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

- **Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO**

Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 2, si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi e risulta conforme a quanto riportato in catasto. E' urbanisticamente legittimato dalla concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 2, Categoria C2, Graffato con area cortilizia L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona di completamento B1. Allegata copia del PRG comunale.

Prezzo base d'asta: € 63.314,79

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO
Il lotto n° 5 è formato dalle particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539. Costituisce un appezzamento unico senza separazioni e sviluppa complessivamente mq 1.878,00. Risulta non coltivato. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede percorrendo una stradina adiacente per una distanza di circa 70 m. L'area è in pendenza verso la via Prati (circa 10%). In mappa è indicato (tratteggiato, per una larghezza di circa 6 m, in asse sul confine con le particelle 457, 456 e parte della 174) un percorso di collegamento ai terreni di proprietà comune tra gli esecutati. Sul terreno (in particolare sulla particella 538) insistono una tettoia adibita a gallinaio, un serbatoio gpl non più utilizzato (l'edificio è attualmente dotato di impianto a metano) ed un serbatoio di raccolta dell'acqua piovana. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 534, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 535, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 536, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 537, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 538, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 539, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno, bene n° 8, ricade in zona agricola di PRG. Allegato certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 6.452,43

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO
L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Fratelli Bartolomeo e Giovanbattista Rossi n° 229. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede con un percorso inferiore al km. Si tratta di terreno in forte pendenza (circa 20%) adibito ad uliveto, sviluppa mq 1892. È di proprietà dell'Istituto diocesano sostentamento del clero-Latina, pertanto gli attuali possessori risultano livellari. È servito da una stradina di campagna. I confini non sono delimitati con opere di separazione (esiste qualche tratto di muro a secco-macera). Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 79, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno, bene n° 9, ricade in zona agricola di PRG. È allegato certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 2.009,62

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2018 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105,699,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 13, Categoria A2, Graffato con Area cortilizia	Superficie	138,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ubicato al piano 1° e raggiungibile con rampa di scala ad uso esclusivo, è dotato di salone con angolo cottura, di 2 camere da letto, di 1 bagno con vasca, di una stanza pluriuso priva di finestra e di un grande terrazzo ad uso esclusivo. Il portoncino d'ingresso dà accesso, dalla corte condominiale, alla rampa di scala che conduce direttamente al salone e, tramite una seconda porta ubicata nel piccolo pianerottolo del piano terra, ad un ambiente ricavato (abusivamente) all'interno del deposito ex sub 5 (oggi catastalmente non più identificabile per le variazioni, solo catastali, apportate dai debitori in corso di pignoramento). Sulla parete esterna del salone sono situate la caldaia a gas metano e l'unità esterna di un climatizzatore. La caldaia è dotata di libretto d'impianto e di attestato di verifica dell'efficienza energetica. -L'impianto elettrico appare in buono stato, ma non risulta a Norma per quanto attiene al quadro elettrico (privo di interruttore differenziale e dotato di unico magneto-termico da 25 A). Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). La proprietà è stata resa edotta del fatto che, data la tipologia di protezione presente, ove la sezione dei cavi elettrici (la distribuzione periferica) corrispondesse a quella prevista dalla Norma (portata nominale 16 A e 10 A), sussisterebbero consistenti probabilità di sovraccarichi (con superamento delle temperature consentite e rischio di incendi) per mancanza di adeguata protezione limitatrice. È necessario verificare la consistenza dell'impianto elettrico (colonne, diramazioni e distribuzione), oltre all'esistenza (e il funzionamento) dell'impianto di terra. -L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). -L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). L'altezza interna è pari a 290 cm. Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano. Gli infissi esterni sono in legno, con vetri camera e sportelloni oscuranti, anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno (con pannellature incassate, dotate di cornici). Il portoncino d'ingresso (un'anta mobile + un'altra più piccola semi-fissa) è costituito da intelaiature in metallo laccato, con vetri retinati. Le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne ed i muri maestri divisorii centrali sono in muratura piena. La struttura è in muratura mista (all'interno qualche componente in c.a.). La tettoia che sostiene il terrazzo è totalmente in c.a. Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in normale stato di conservazione, sono verniciate con pitture chiare, di vari colori. Esternamente le pareti, in normale stato di usura, sono finite con intonaco verniciato di colore avana chiaro. I pavimenti, in buono stato di conservazione, sono realizzati con mattonelle 30 x 30, posate in diagonale, di colore marrone (tipo "cotto"), fatta eccezione per il bagno, dove pavimenti e rivestimenti sono in materiale ceramico di colore chiaro 20 x 30. La scala, in c.c.a., è rivestita con mattonelle tipo "cotto" e protetta da una ringhiera in legno tornito. L'insieme si trova generalmente in buono stato.		
Descrizione:	L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 6, attualmente sub 13) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 4. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 12 (ex sub 7). L'immobile staggito risulta internamente conforme a quanto riportato in catasto (a parte lo spostamento della porta di accesso al locale di servizio). E' invece urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del		

	12/10/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2656 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile staggito è occupato dall'esecutato (proprietario per 1/6) sig. [REDACTED] e dai genitori [REDACTED] come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegato. L'esecutato risulta di "stato libero"

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.479,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 12, Categoria A2, Graffato Con area cortilizia	Superficie	137,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ubicato al piano 1° e raggiungibile con rampa di scala (in comune con il sub 8), è dotato di salone con cucinino aperto comunicante (privo di finestra), di 2 camere da letto, di 1 bagno con vasca, di un secondo piccolo bagno con box doccia (aperto sulla camera matrimoniale) e di un grande terrazzo ad uso esclusivo. Il portoncino d'ingresso dà accesso direttamente al salone. Sulla parete esterna del salone sono situate la caldaia a gas metano e l'unità esterna di un climatizzatore. La caldaia è dotata di libretto d'impianto e di attestato di verifica dell'efficienza energetica. Un secondo climatizzatore è ubicato sulla parte esposta a Nord della seconda camera da letto. -L'impianto elettrico appare in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). -L'impianto idrico appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). -L'impianto di adduzione del gas naturale appare a Norma ed in buono stato. Manca della dichiarazione di conformità (data l'epoca di realizzazione). L'altezza interna è pari a 290 cm. Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in alluminio, con caldaia esterna a metano. Gli infissi esterni sono in legno, con vetri camera e sportelloni oscuranti, anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno con pannellature incassate. Il portoncino d'ingresso (un'anta mobile + un'altra più piccola semi-fissa) è in legno con pannellature incassate. Le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati. Le pareti esterne ed i muri maestri divisori centrali sono in muratura piena. La struttura è in muratura mista (all'interno qualche componente in c.c.a.). La tettoia che sostiene il terrazzo è totalmente in c.c.a. Tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in normale stato di conservazione, sono verniciate con pitture chiare, di vari colori. Esternamente le pareti, in normale stato di usura, sono finite con intonaco verniciato di colore avana chiaro. I pavimenti del salone, in buono stato di conservazione, sono realizzati con mattonelle 30 x 30, posate in diagonale, di colore marrone (tipo cuoio). I pavimenti della zona notte sono in parquet posato in diagonale. I pavimenti ed i rivestimenti dei due bagni sono in materiale ceramico di colore chiaro. la scala, in c.c.a., è rivestita con marmi tipo granito rosa e protetta da una ringhiera in acciaio lavorato. L'insieme generalmente si trova parte in buono e parte in ottimo stato.		
Descrizione:	L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, part. 317, ex sub 7, attualmente sub 12) si trova a Roccagorga (Lt) in via Prati n° 380, piano 1°, int. 1. E' parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada dalla quale è separata tramite la corte recintata. La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Sul fronte (lato via Prati) è presente un grande portico, metà circa del quale è utilizzata come terrazzo dal bene in questione (la residua parte è destinata all'uso dell'adiacente appartamento sub 13, ex sub 6). L'immobile staggito risulta internamente difforme da quanto riportato in catasto per la presenza di un secondo bagno e per alcune modeste modifiche interne. E' anche urbanisticamente difforme da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440 (come meglio precisato nelle note che seguono).		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile staggito è occupato dagli esecutati sigg. [REDACTED] (proprietario per 1/6), [REDACTED] M. [REDACTED] (proprietario per 1/6) e dai genitori [REDACTED] e [REDACTED] come da certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegato. Entrambi gli esecutati risultano di "stato libero".

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.060,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, interno 2 e 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 8, Categoria A2, Graffato con area cortilizia	Superficie	201,80 mq.
Stato conservativo:	L'immobile, ubicato al piano 2°, è raggiungibile con una scala (in comune con il sottostante ex sub 7). È diviso in due parti: interni 2 e 3 (come risulta dai certificati contestuali di residenza, di stato di famiglia e di stato civile allegati). L'interno 2 risulta come residenza di Restaini Marco, padre dell'esecutato Restaini Emanuel. L'interno 3 è invece la residenza dell'esecutato e della madre Ciotti Maria Vittoria. -L'interno 2 risulta incompleto, privo del bagno e del portoncino d'ingresso, e non abitabile nella parte notte (disimpegno, camera e spazio pluriuso aperto sul disimpegno) perché mancano: pavimento, impianto di riscaldamento, infissi interni (porte e finestre), pitture e finiture varie; sono presenti gli scuri esterni (persiane in metallo). La parte giorno (ingresso, salone e angolo cottura) è invece finita ed arredata (riscaldata con stufa a legna). Il pavimento è costituito da mattonelle 45 x 45 marmorizzate chiare. Le pareti sono verniciate con pittura avana chiaro (color legno). Il soffitto è controsoffittato con doghe e travicelli di legno di tono scuro. La porta del salone e quella che separa l'ingresso dalla zona notte sono in legno tamburato. Le due finestre del salone quella del cucinino, dotate di vetrocamera, sono in alluminio scuro e sono prive di protezioni esterne. Tutto è in ottimo stato. Si accede all'interno 2 dal terrazzo (lato opposto alla scala di accesso) e, come già detto, si precisa che l'ingresso è privo del portoncino (quindi risulta esposto all'ambiente esterno). Gli impianti, probabilmente collegati a quelli dell'interno 2, appaiono funzionanti ma mancano della dichiarazione di conformità (dato il periodo di realizzazione). L'altezza interna non è verificabile, dato che da una parte manca la pavimentazione e dall'altra è presente un controsoffitto, ma si ritiene che a lavori ultimati raggiunga la stessa misura dell'interno 3 (290 cm). - L'interno 3 è completo e molto ben rifinito. Il portoncino d'ingresso (anch'esso dà sul terrazzo) è adiacente alla scala di accesso. È composto da salone con angolo cottura, 2 camere e 2 bagni (uno con vasca nel disimpegno d'ingresso, e l'altro, più piccolo e con doccia, all'interno di una delle due camere). Gli impianti appaiono funzionanti ma mancano della dichiarazione di conformità (dato il periodo di realizzazione). L'altezza interna è pari a 290 cm. Il riscaldamento è a piastre radianti ("termosifoni") in ghisa, con caldaia esterna a metano collocata sulla parete lato terrazzo (risulta abbastanza datata). La caldaia è dotata di libretto d'impianto e di attestato di verifica dell'efficienza energetica. Gli infissi esterni sono in legno, con vetri camera e sportelloni oscuranti, anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno con pannellature incassate. Il portoncino d'ingresso è in legno con pannellature incassate. I pavimenti, in buono stato di conservazione, sono realizzati (tranne che nei bagni) con mattonelle 30 x 30, di colore avana chiaro marmorizzato. I pavimenti ed i rivestimenti dei due bagni sono in materiale ceramico di colori chiari nel bagno grande, di colori più decisi (rossi e bianchi, rispettivamente) nel secondo bagno. L'insieme generalmente si trova parte in buono e parte in ottimo stato. Per il bene nel suo complesso (interni 2 e 3): le tramezzature interne sono costituite da forati in laterizio, intonacati su entrambi i lati; le pareti esterne ed i muri maestri divisorii centrali sono in muratura piena; la struttura è in muratura mista (all'interno qualche componente in c.c.a.); la copertura è a tetto con tegole probabilmente in laterizio; tutte le superfici interne (pareti e soffitti), in normale stato di conservazione, sono verniciate con pitture di vari colori (ad esclusione della zona incompleta dell'interno 2); le pareti esterne, in normale stato di usura, sono finite con intonaco verniciato di colore avana chiaro; la scala, in c.c.a., è rivestita con marmi tipo granito rosa e protetta da una ringhiera in acciaio lavorato.		
Descrizione:	L'immobile pignorato (APPARTAMENTO F 17, mapp. 317, sub 8) si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380, al 2° piano. È parte di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa		

	slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Si accede all'immobile tramite una grande corte condominiale utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. L'immobile staggito è inficiato da modeste difformità sia a livello catastale, sia a livello urbanistico (meglio precisate nelle note che seguono).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile staggito, diviso in due parti, è occupato (per l'int. 2) dal sig. [REDACTED], padre dell'esecutato sig. [REDACTED] (proprietario per 2/6), mentre per la parte relativa all'int. 3 è occupato dall'esecutato e dalla madre sig.ra [REDACTED], come da certificati contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia allegati. L'esecutato risulta di "stato libero".

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.314,79

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Area cortilizia	Superficie	57,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ex sub 4, classificato come magazzino (C/2), affaccia sulla corte. Il collegamento interno con l'ex sub 3, previsto nella licenza edilizia, risulta murato. Il pavimento è costituito da magrone di calcestruzzo. La porta di accesso utilizza una serranda avvolgibile in lamiera zincata (in cattivo stato). La finestra adiacente alla serranda è dotata di infisso in metallo incompleto e di serranda avvolgibile in lamiera permanentemente chiusa. Le pareti sono costituite da muri maestri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico" (soltanto quella di separazione, di cui non si conosce la consistenza, risulta protetta da semplice rinzafo). Il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, anch'esso è lasciato in vista "al rustico". L'impianto elettrico in pratica non esiste. Un cavo volante collega una lampada a soffitto (non è dato conoscere da dove si alimenti). L'impianto è da realizzare ex novo e, dato che il bene viene venduto in un unico lotto (costituito dai subalterni ex 4, ex 5, ex 3 e 2) e che il contatore di alimentazione sarà unico per tutti e quattro i beni, ritenendo che l'impianto dovrà essere adeguato alle necessità del compratore (che non sono note), si riporta quello che si ritiene un prezzo base per un impianto complessivo "tutto esterno", completo di tutti gli accessori necessari a renderlo perfettamente funzionante ed a Norma (escluse soltanto le lampade ed i portalampade), con la relativa dichiarazione di conformità. Il costo presunto (non conoscendo a quali usi verrà sottoposto) si può stimare pari ad € 4.000,00.		
Descrizione:	Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 4 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene, nel pignoramento subalterno n° 4, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 5, Categoria C2, Graffato con area cortilizia	Superficie	45,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ex sub 5, classificato come magazzino (C/2), affaccia sulla corte. L'immobile staggito risulta diviso abusivamente in due parti (come meglio descritto al capitolo "Patti"). Tutte le proprietà permangono ancora indivise e riferite ai cinque esecutati. Il collegamento interno con l'ex sub 3, previsto nella licenza edilizia, risulta murato. Il pavimento è costituito da pezzame di travertino. La porta di accesso utilizza un infisso metallico in cattivo stato a 3 ante uguali (una semifissa), pannellato con materiale di recupero. Le pareti della parte con accesso dalla corte sono tutte lasciate "al rustico", quella di separazione dalla parte con accesso dall'ingresso del sub ex 6 è costituita da pannelli apparentemente in cemento cellulare. Quest'ultima parete è dotata di n° 5 finestre lucifere. Il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, è lasciato anch'esso in vista "al rustico". L'impianto elettrico in pratica non esiste. Si veda quanto descritto per il sub ex 4. L'ambiente che apre sull'ingresso al piano terra dell'ex sub 6 risulta rifinito e pitturato; il portoncino di collegamento con il sub ex 6, in legno, è in ottimo stato ma, collegando due lotti di vendita diversi ed essendo stato realizzato abusivamente, in questa relazione si considera da ripristinare (eliminando l'apertura). La pavimentazione è in parquet (probabilmente del tipo "flottante"). Le pareti ed il soffitto sono intonacati e verniciati. L'impianto elettrico, del tipo esterno, appare in ottimo stato (se pur privo della dichiarazione di conformità) ma, per le ragioni già descritte in relazione al sub ex 4, in questa relazione si considererà da rifare insieme agli impianti di tutti gli altri immobili che costituiscono il lotto in vendita n° 4.		
Descrizione:	Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 5 (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi (a parte alcune modifiche interne) ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 26/01/1977, prot. 440, per modifiche interne e riduzione della superficie a favore del magazzino adiacente (si vedano le note che seguono).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene, nel pignoramento subalterno n° 5, suddiviso abusivamente in due ambienti, dei quali uno (quello adiacente al sub ex 4) non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori, mentre per l'altro l'uso avviene tramite una porta situata all'interno dell'ingresso al piano terra del sub ex 6. Considerato che la proprietà è tuttora indivisa, che l'apertura di collegamento non risulta formalizzata da alcun atto pubblico, che la divisione del bene in due ambienti è stata realizzata abusivamente e che il lotto in vendita (subalterni 2, ex 3, ex 4, ex 5) non può restare collegato ad un altro lotto (pur esso in vendita), in questa relazione si considererà ripristinata ed eliminata l'apertura di collegamento abusivamente realizzata.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 3, Categoria C6, Graffato con area cortilizia	Superficie	146,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ex sub 3, classificato come autorimessa (C/6), affaccia sulla stradina laterale, esterna alla proprietà pignorata. L'immobile staggito risulta coerente con quanto assentito dalla licenza edilizia 01/77, tranne che per la chiusura dell'apertura che lo collegava ai subalterni ex 4 ed ex 5. Il pavimento è costituito da massetto in calcestruzzo. La porta di accesso utilizza una serranda avvolgibile in lamiera zincata. Le 6 finestre esistenti sono costituite da telai in acciaio con partizioni fisse chiuse da vetri singoli. Due sole finestre sono dotate di un'anta centrale apribile (le altre partizioni sono fisse). Le pareti sono costituite da muri maestri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico". Il soffitto, costituito da solaio in latero-cemento, anch'esso è lasciato in vista "al rustico". L'impianto elettrico in pratica è da rinnovare completamente (vedere quanto descritto per il magazzino ex sub 4, stesso lotto in vendita).		
Descrizione:	Il bene staggito, negli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 3, C/6, (si vedano le note seguenti a proposito dell'individuazione catastale), si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa slm e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (secondo case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. Il bene apre su di una stradina laterale (rispetto alla palazzina di appartenenza), direttamente collegata alla via Prati, al di fuori della grande corte condominiale. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi ma non risulta conforme a quanto riportato in catasto (per le variazioni catastali intervenute in corso di pignoramento ad opera degli esecutati, meglio descritte nelle note che seguono). Prima delle richiamate variazioni catastali il bene era classificato come C/6 (autorimessa) ma nelle ispezioni effettuate si presentava come spazio di lavoro dismesso (presenza di impianto elettrico di potenza scollegato dalla rete). E' urbanisticamente difforme, da quanto riportato nella Licenza edilizia n° 1 del 12/10/1977, prot. 440, soltanto per l'eliminazione di un'apertura di collegamento con il bene n° 5 (sub 5 negli atti del pignoramento).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.):	SI		
Stato di occupazione:	Il bene, nel pignoramento subalterno n° 3, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.		

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 380, piano TERRENO		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 317, Sub. 2, Categoria C2, Graffato con area cortilizia	Superficie	14,49 mq
Stato conservativo:	L'immobile, sub 2, classificato come magazzino (C/2), affaccia sulla corte. Si tratta di un piccolo ambiente aggiunto successivamente e condonato. Il pavimento è costituito da marmette di graniglia. La porta di accesso utilizza un infisso in acciaio a 2 ante vetrate, protetto da una serranda avvolgibile in lamiera		

	zincata. Le pareti sono costituite da muri in blocchetti di tufo lasciate "al rustico". Il soffitto, costituito da solai in putrelle e tavelloni, è lasciato anch'esso in vista "al rustico". La copertura è a tetto, con tegole in laterizio. Per l'impianto elettrico si veda il paragrafo relativo al bene n° 4 (stesso lotto in vendita).
Descrizione:	Il bene staggito, agli atti del pignoramento individuato catastalmente al Foglio 17, mapp. 317, sub 2, si trova a Roccagorga (Latina) in via Prati n° 380. E' inserito al p. terra di una palazzina trifamiliare (di proprietà indivisa tra gli esecutati) ubicata sul fronte strada (separata dalla corte recintata). La zona di ubicazione è pianeggiante; si trova a 220 m circa s.l.m. e dista circa 2,5 km dal centro cittadino (Roccagorga). Tutta l'area circostante è punteggiata, in modo molto sparso, da villette e piccole palazzine. La zona ben si presta ad un utilizzo di villeggiatura (seconde case). Sono presenti alcune attività (farmacia, distributore di carburante, bar-ristorante, casa di riposo per anziani, stadio comunale, rivendita di mangimi). Mancano i servizi di prima necessità (a parte la farmacia). Roccagorga è facilmente raggiungibile in pochi minuti (in auto) con una strada agevole e comoda. L'immobile apre sulla grande corte condominiale, utilizzata, per la parte più estesa, come parcheggio. Il bene staggito corrisponde alla realtà dei luoghi e risulta conforme a quanto riportato in catasto. E' urbanisticamente legittimato dalla concessione in sanatoria n° 13 del 11/03/1997.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene, nel pignoramento subalterno n° 2, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.452,43

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA PRATI 382, piano TERRENO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 534, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 535, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 536, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 537, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 538, Qualità Seminativo arborato - Fg. 17, Part. 539, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1878,00 mq
Stato conservativo:	Al sopralluogo il terreno risulta non coltivato (allegate riprese fotografiche).		
Descrizione:	Il lotto n° 5 è formato dalle particelle 534, 535, 536, 537, 538 e 539. Costituisce un appezzamento unico senza separazioni e sviluppa complessivamente mq 1.878,00. Risulta non coltivato. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede percorrendo una stradina adiacente per una distanza di circa 70 m. L'area è in pendenza verso la via Prati (circa 10%). In mappa è indicato (tratteggiato, per una larghezza di circa 6 m, in asse sul confine con le particelle 457, 456 e parte della 174) un percorso di collegamento ai terreni di proprietà comune tra gli esecutati. Sul terreno (in particolare sulla particella 538) insistono una tettoia adibita a gallinaiolo, un serbatoio gpl non più utilizzato (l'edificio è attualmente dotato di impianto a metano) ed un serbatoio di raccolta dell'acqua piovana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene, F 17, subalterni n° 534, 535, 536, 537, 538 e 539, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.009,62

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Roccagorga (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, piano TERRENO		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 79, Qualità Uliveto	Superficie	1892,00 mq
Stato conservativo:	Al sopralluogo il terreno risulta scarsamente curato (allegate riprese fotografiche).		
Descrizione:	L'immobile pignorato si trova a Roccagorga (Latina) in via Fratelli Bartolomeo e Giovanbattista Rossi n° 229. Non è direttamente agibile dalle abitazioni degli esecutati. Vi si accede con un percorso inferiore al km. Si tratta di terreno in forte pendenza (circa 20%) adibito ad uliveto, sviluppa mq 1892. È di proprietà dell'Istituto diocesano sostentamento del clero-Latina, pertanto gli attuali possessori risultano livellari. È servito da una stradina di campagna. I confini non sono delimitati con opere di separazione (esiste qualche tratto di muro a secco-macera).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene, F 21, subalterno n° 79, non risulta di uso esclusivo e viene utilizzato in comune tra i debitori.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGORCA (LT) - VIA PRATI 380, INTERNO 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED] Briganti G.

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, INTERNO 1, PIANO 1

Iscrizioni

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/11/1993

N° repertorio: 2688

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015

Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689

Quota: 1000/1000

Importo: € 92.962,24

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED] Briganti G.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010
Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081
Quota: 1000/1000
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018
Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524
Quota: 1000/1000
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, INTERNO 2 E 3, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.446,44

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 25/11/1996

N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro: [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a LATINA il 15/10/2013
 Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 77.468,53
 A favore di BANCA DI ROMA SPA
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 25.822,84
 Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data: 04/11/1993
 N° repertorio: 2688
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a LATINA il 11/06/2015
 Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 92.962,24
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 46.481,12
 Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
 Data: 30/06/1995
 N° repertorio: 2876
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 22/11/2016
 Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 41.316,55
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 21.446,44
 Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
 Data: 25/11/1996
 N° repertorio: 629

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LATINA il 15/09/2010
 Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081
 Quota: 1000/1000
 A favore di S.G.A. S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LATINA il 25/09/2018
 Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED], Gola Ensa, Briganti Marco, Briganti

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 15/10/2013
Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382
Quota: 1000/1000
Importo: € 77.468,53
A favore di BANCA DI ROMA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED], Gola Ensa, Briganti Marco, Briganti
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 380, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/11/1993

N° repertorio: 2688

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015

Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689

Quota: 1000/1000

Importo: € 92.962,24

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.446,44

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 25/11/1996

N° repertorio: 629

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA PRATI 382, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.822,84

Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 04/11/1993

N° repertorio: 2688

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015

Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689

Quota: 1000/1000

Importo: € 92.962,24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.481,12

Rogante: COPPOLA GIUSEPPE

Data: 30/06/1995

N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016

Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136

Quota: 1000/1000

Importo: € 41.316,55

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.446,44

Rogante: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 25/11/1996

N° repertorio: 629

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010

Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018

Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524

Quota: 1000/1000

A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ROCCAGORGA (LT) - VIA FRATELLI BARTOLOMEO E GIOVANBATTISTA ROSSI 229, PIANO TERRENO

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0670 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a LATINA il 15/10/2013

Reg. gen. 24380 - Reg. part. 2382

Quota: 1000/1000

Importo: € 77.468,53

A favore di BANCA DI ROMA SPA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.822,84
Rogante: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 04/11/1993
N° repertorio: 2688

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a LATINA il 11/06/2015
Reg. gen. 11819 - Reg. part. 1689
Quota: 1000/1000
Importo: € 92.962,24
A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 30/06/1995
N° repertorio: 2876

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 22/11/2016
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4136
Quota: 1000/1000
Importo: € 41.316,55
A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.446,44
Rogante: ATTO GIUDIZIARIO
Data: 25/11/1996
N° repertorio: 629

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 15/09/2010
Reg. gen. 23144 - Reg. part. 14081
Quota: 1000/1000
A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 25/09/2018
Reg. gen. 21873 - Reg. part. 15524
Quota: 1000/1000
A favore di S.G.A. S.P.A.

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura