
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reatini Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Lotto 2	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20



Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 4	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini.....	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	36
Patti	36
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37



Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali	40
Lotto 5.....	42
Descrizione.....	43
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità	43
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali	45
Precisazioni.....	45
Patti	45
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	49
Lotto 6.....	51
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità	52
Confini	53
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali	54
Precisazioni.....	54
Patti	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Vincoli od oneri condominiali	58
Stima / Formazione lotti	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Lotto 4	62
Lotto 5	63
Lotto 6	64
Riepilogo bando d'asta.....	68
Lotto 1	68
Lotto 2	68
Lotto 3	69
Lotto 4	69
Lotto 5	69
Lotto 6	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2018 del R.G.E.	71
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.200,00	71
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	71
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 130.578,50	72
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 147.435,00	72
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 147.435,00	73
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 49.432,00	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	75
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc.....	75
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano S1	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T	76
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2	78
Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3	79





INCARICO

In data 23/04/2018, il sottoscritto Arch. Reatini Elvira, con studio in Via Santa Maria in Pensulis, 23 - 04021 - Castelforte (LT), email elvirareatini@tiscali.it, PEC elvira.reatini@archiworldpec.it, Tel. 0771 672417, Fax 0771 672417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2
- **Bene N° 6** - Soffitta ubicata a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc

DESCRIZIONE

Il terreno di cui al lotto 1 è situato in zona collinare del Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc. Esso risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1), non risulta interamente delimitato ed i tratti di recinzione presenti sono costituiti da paletti di vario tipo e rete a maglie metalliche. Il terreno ha una estensione pari ad are 6 e centiare 40 (mq. 640). Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 378 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente agli atti il certificato notarile redatto in data 01/03/2018 dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti. Tale certificato è risultato errato in alcuni dati per cui il CTU ha provveduto ad acquisire dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni (Vedi Allegato 1). Il Certificato Notarile, presente agli atti, attesta che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene di cui al lotto 1 dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Da esamina di tale atto (Allegato 2) il CTU ha rilevato che il bene di cui al lotto 1 è stato venduto al sig. **** Omissis **** non dalla sig.ra **** Omissis **** ma dal sig. **** Omissis **** il quale dichiara, alla data del rogito, di essere proprietario del terreno riportato nel C.T. del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 34 particella 378, in forza di possesso pacifico ed interrotto da oltre venti anni.

Quindi per il bene di cui al lotto 1 non vi è continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre il CTU ha accertato che l'atto di compravendita del 30.04.2009 Rep. 72671/24501, relativamente al bene di cui al lotto 1, è stato trascritto in data 22.05.2009 ai nn. 14125/8786 (Allegato 1) e non ai nn. 14123/8785, come certificato dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti.

Il CTU ha provveduto ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 14.11.2018 (Allegato 3). Inoltre il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4) e visura catastale attuale (vedi Allegato 5).



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno Particella 378 confina con Via Randaccio, Particelle 1150, 993 e 379, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	640,00 mq	640,00 mq	1,00	640,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				640,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2002 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 378 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0640 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,99
Dal 30/04/2009 al 30/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 378 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0640 Reddito dominicale € 0,50



		Reddito agrario € 0,99
--	--	------------------------

Da esamina della visura catastale n. T145338 del 30/05/2018 si è verificato che non risulta presente l'intestatario all'impianto meccanografico. Tale visura riporta gli intestatari partendo da 17/05/2002, i quali erano: **** Omissis ****,**** Omissis **** Comproprietario per 10/4 fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Proprieta` per 1/4 fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Comproprietario per 1/4 fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Comproprietario per 1/4 fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Comproprietario per 1/4 fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Comproprietario per 1/4 fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Usufruttuario parziale fino al 30/04/2009 -**** Omissis ****,**** Omissis **** Proprieta` per 1/2 fino al 30/04/2009. Tali dati sono derivati da VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 17/05/2002 la cui registrazione proviene dal Comune C104; trasferito al comune I339 (n.97753/2002)

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	378				Seminativo	3	0640 mq	0,5 €	0,99 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non si sono rilevate variazioni colturali per il presente bene e pertanto non è stato necessario provvedere a variazioni catastali.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1).



PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza all'esecutato non risultano parti comuni per il presente bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, non si segnala l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Per il presente bene non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura ma esso è oggetto del titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02 rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15.10.2008 al fine della sanatoria del fabbricato insistente sulla particella confinante n. 379.

Altresì non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1), non risulta interamente delimitato ed i tratti di recinzione presenti sono costituiti da paletti di vario tipo e rete a maglie metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprietà` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2009 al 30/05/2018	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/04/2009	72671	24501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/05/2009	14125	8786
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	22/05/2009	1790	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Certificato Notarile, presente agli atti, attesta che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene di cui al lotto 1 dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Da esamina di tale atto (Allegato 2) il CTU ha rilevato che il bene di cui al lotto 1 è stato venduto al sig. **** Omissis **** non dalla sig.ra **** Omissis **** ma dal sig. **** Omissis **** il quale dichiara, alla data del rogito, di essere proprietario del terreno riportato nel C.T. del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 34 particella 378, in forza di possesso pacifico ed interrotto da oltre venti anni.

Quindi per il bene di cui al lotto 1 non vi è continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre il CTU ha accertato che l'atto di compravendita del 30.04.2009 Rep. 72671/24501, relativamente al bene di cui al lotto 1, è stato trascritto in data 22.05.2009 ai nn. 14125/8786 (Allegato 1) e non ai nn. 14123/8785, come certificato dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
 Iscritto a Latina il 12/12/2013
 Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
 Quota: 1/1
 Importo: € 916.692,73
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 916.692,73
 Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
 Data: 03/12/2013



N° repertorio: 3743

N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Latina il 01/03/2018

Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno pignorato ricade in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia, che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n° 30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: " parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere in quanto non annoverabili tra quelle previste nell'art. 30, comma 4, della L.R. n°38/1999 ed in presenza di lotti edificabili indipendenti ed autonomi dal costruito esistente, prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 -I.f.f. 0,80 mc/mq -altezza massima degli edifici ml 7,50 -distacco dai confini laterali e tergalì ml 5,00 - distacco dai confini verso strada ml 10,00 - n° 2 (due) massimo piani fuori terra -parcheggio 1,00 mq/10 mc (Legge n° 122/89);
-ricade nella fascia sottoposta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DD.GG.RR. n° 556/2007 e n° 1025/2007, a vincolo archeologico -paesaggistico e precisamente classificata: "Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di metri 100,00" (Vedi Allegato 3).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano S1

DESCRIZIONE

Il lotto 2 è costituito da una porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 - Lotto 2). Tale porzione, avente superficie calpestabile di circa 170,00 mq, è posta al piano seminterrato ed è destinata a parcheggio e portico (vedi Foto 5, 6, 7 e 8 in Appendice A2 -Lotto 2).

Il bene lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 2 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente agli atti il certificato notarile redatto in data 01/03/2018 dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti. Tale certificato è risultato errato in alcuni dati per cui il CTU ha provveduto ad acquisire dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni (Vedi Allegato 1). Dall'analisi dei certificati ipotecari il CTU ha accertato che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Alla predetta **** Omissis **** il bene è pervenuto da acquisto per atto a rogito Notaio Mario Lena del 30.07.1984 Rep. 22584/478, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 10.08.1984 ai nn. 11157/13315, registrato a Formia il 09.08.1984 al n. 2970 vol. 97 (Allegato 6).

Il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4), elaborato planimetrico Prot. LT0024120 aggiornato in data 27/03/2019 (Allegato 7) e visura catastale attuale (vedi Allegato 8).

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene lotto 2 confina con corte comune sub 1, con vano scala sub 3 e con Particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parcheggio-Portico	170,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	3,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 30/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 30/07/1984 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 0733



Dal 09/04/1990 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0733
Dal 19/10/2007 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	379	2		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Il bene lotto 2 è in corso di costruzione per cui non è presente la relativa planimetria presso gli atti catastali. Ad ultimazione lavori bisogna provvedere alla redazione ed alla presentazione della planimetria del presente bene.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso attuale all'intero fabbricato distinto con la particella 379, di cui è parte il presente bene, avviene dalle particelle 2009 e 2010 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene



STATO CONSERVATIVO

Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 -Lotto 2).

PARTI COMUNI

Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in c.a., con relative fondazioni del tipo a travi rovesce; solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a due falde inclinate con struttura in legno ricoperta di tegole portoghesi. Le opere di tamponatura sono state eseguite con mattoni forati di laterizio del tipo termoblocchi, le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le facciate, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Il fabbricato manca di tutte le opere di rifinitura e degli impianti, tranne che in alcune parti. Esso è privo di infissi esterni ed interni e di tutte le pavimentazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1984 al 30/04/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO LENA	30/07/1984	22584	4781



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/08/1984	13315	11157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	09/08/1984	2970	97
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/04/2009	72671	24501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/05/2009	14123	8785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	22/05/2009	1790	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
 Iscritto a Latina il 22/05/2009
 Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.032,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" - sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

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.

Con richiesta inoltrata al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 01/07/2018 (vedi Allegato 9) è stata reperita la documentazione urbanistico - edilizia dell'intero fabbricato (vedi Allegati 10 e 11). Da quest'ultima è emerso che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 22 rilasciata in data 27/04/1985. Successivamente a degli abusi commessi è stata presentata in data 10/12/2004, dalla sig.ra **** Omissis ****, la



Domanda di Condono Edilizio Prot. 14169 Prat. n 66/2004, ai sensi della Legge n. 326/03 e L.R. n. 12/2004. In data 05/10/2008 è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 02, volturato al sig. **** Omissis **** in data 19/11/2009 Prot. 13928 (Allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da analisi della documentazione reperita si è potuta accertare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi (APPENDICE B) e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02 (vedi Allegato 11). Per il presente bene sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e quanto autorizzato, consistenti in un ampliamento della volumetria di circa mc 25,65 e nella realizzazione di pareti divisorie, nel lato nord, tale da creare dei presumibili vani cantina. Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare i detti abusi, il CTU ha richiesto informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano (vedi Allegato 12), che con Nota del 19 aprile 2019 ha certificato che le difformità apportate, rispetto al titolo edilizio abilitativo in sanatoria n. 02 del 15/10/2008 non possono essere regolarizzate e che il fabbricato de quo deve, necessariamente, essere riportato alla situazione plano-volumetrica dello stato di fatto graficizzato e legittimato con il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02/2008 in difetto di quanto si dovrà procedere con sanzioni e quant'altro ai sensi della L.R. n. 15/2008 e del D.P.R. n. 380/2001 (vedi Allegato 13).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T

DESCRIZIONE

Il lotto 3 è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutti gli impianti e di tutte le opere di rifinitura. E' composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 164,14 e lorda mq 190,80, più 5 balconi aventi una superficie calpestabile pari a mq 40,37 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10)

Il bene lotto 3 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 9 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente agli atti il certificato notarile redatto in data 01/03/2018 dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti. Tale certificato è risultato errato in alcuni dati per cui il CTU ha provveduto ad acquisire dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni (Vedi Allegato 1). Dall'analisi dei certificati ipotecari il CTU ha accertato che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Alla predetta **** Omissis **** il bene è pervenuto da acquisto per atto a rogito Notaio Mario Lena del 30.07.1984 Rep. 22584/478, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 10.08.1984 ai nn. 11157/13315, registrato a Formia il 09.08.1984 al n. 2970 vol. 97 (Allegato 6).

Il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4), elaborato planimetrico Prot. LT0024120 aggiornato in data 27/03/2019 (Allegato 7), visura catastale attuale Prot. LT0024120 aggiornata in data 27/03/2019 (vedi Allegato 15) e planimetria catastale Prot. LT0024120 aggiornata in data 27/03/2019 (Allegato 16).

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene lotto 3 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1 e Particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,14 mq	190,80 mq	1,00	190,80 mq	2,70 m	T
Balconi	40,37 mq	40,37 mq	0,25	10,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				200,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,89 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 30/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 30/07/1984 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12



Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 0733
Dal 09/04/1990 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0733
Dal 19/10/2007 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 204,52 Piano T
Dal 19/10/2007 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 30/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 204,52 Piano T
Dal 30/04/2009 al 27/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 5 Categoria F3 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 204,52 Piano T
Dal 27/03/2019 al 19/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 198 mq Rendita € 511,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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



	34	379	9		A2	4	9 vani	198 mq	511,29 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	--------	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

La presente unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 part. 379 sub 9 (Allegato 15), derivante dalla fusione dei subalterni 4 e 5. Si rileva che è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale degli ex subalterni 4 e 5 in quanto la precedente planimetria del sub 4, presente agli atti del catasto, non è risultata conforme allo stato attuale. Il CTU in sede di sopralluogo ha riscontrato una fusione e una diversa distribuzione interna degli ex subb 4 e 5. Pertanto il CTU ha provveduto alle necessarie variazioni catastali presentando in data 25/03/2019 la Pratica Docfa Prot. LT0024120 (Allegato 17) per Fusione e Diversa distribuzione interna dei subb 4 e 5, originando in tal modo il subalterno 9.

Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 16).

La presente unità immobiliare identificata attualmente con il subalterno 9 risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 34 part. 379 sub 4 e 5.

PRECISAZIONI

La presente unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 part. 379 sub 9 (Allegato 15), derivante dalla fusione dei subalterni 4 e 5. Si rileva che è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale degli ex subalterni 4 e 5 in quanto la precedente planimetria del sub 4, presente agli atti del catasto, non è risultata conforme allo stato attuale. Il CTU in sede di sopralluogo ha riscontrato una fusione e una diversa distribuzione interna degli ex subb 4 e 5. Pertanto il CTU ha provveduto alle necessarie variazioni catastali presentando in data 25/03/2019 la Pratica Docfa Prot. LT0024120 (Allegato 17) per Fusione e Diversa distribuzione interna dei subb 4 e 5, originando in tal modo il subalterno 9.

Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 16).

La presente unità immobiliare identificata attualmente con il subalterno 9 risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al foglio 34 part. 379 sub 4 e 5.

Si precisa che l'accesso attuale all'intero fabbricato distinto con la particella 379, di cui è parte il presente bene, avviene dalle particelle 2009 e 2010 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene



STATO CONSERVATIVO

Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3).

PARTI COMUNI

Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in c.a., con relative fondazioni del tipo a travi rovesce; solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a due falde inclinate con struttura in legno ricoperta di tegole portoghesi. Le opere di tamponatura sono state eseguite con mattoni forati di laterizio del tipo termoblocchi, le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le facciate, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Il fabbricato manca di tutte le opere di rifinitura e degli impianti, tranne che in alcune parti. Esso è privo di infissi esterni ed interni e di tutte le pavimentazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1984 al 30/04/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO LENA	30/07/1984	22584	4781



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/08/1984	13315	11157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	09/08/1984	2970	97
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/04/2009	72671	24501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/05/2009	14123	8785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	22/05/2009	1790	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
 Iscritto a Latina il 22/05/2009
 Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.032,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" - sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

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.

Con richiesta inoltrata al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 01/07/2018 (vedi Allegato 9) è stata reperita la documentazione urbanistico - edilizia dell'intero fabbricato (vedi Allegati 10 e 11). Da quest'ultima è emerso che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 22 rilasciata in data 27/04/1985. Successivamente a degli abusi commessi è stata presentata in data 10/12/2004, dalla sig.ra **** Omissis ****, la



Domanda di Condono Edilizio Prot. 14169 Prat. n 66/2004, ai sensi della Legge n. 326/03 e L.R. n. 12/2004. In data 05/10/2008 è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 02, volturato al sig. **** Omissis **** in data 19/11/2009 Prot. 13928 (Allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da analisi della documentazione reperita si è potuto accertare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi (APPENDICE C) e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02/2008 (vedi Allegato 11). Per il presente bene sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e quanto autorizzato, consistenti in due ampliamenti complessivamente di circa mc 86,43 ed in una diversa distribuzione interna dei due originari appartamenti tale da creare un unico appartamento. Gli ampliamenti riscontrati sono relativi alla chiusura dei due portici autorizzati con il titolo abilitativo in sanatoria n. 02/2008 (vedi Allegato 11) tale da creare altri due vani, così da aumentare la superficie dell'attuale intero appartamento. Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare gli ampliamenti, il CTU ha richiesto informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano (vedi Allegato 12), che con Nota del 19 aprile 2019 ha certificato che le difformità apportate, rispetto al titolo edilizio abilitativo in sanatoria n. 02 del 15/10/2008 non possono essere regolarizzate e che il fabbricato deve, necessariamente, essere riportato alla situazione planovolumetrica dello stato di fatto graficizzato e legittimato con il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02/2008 in difetto di quanto si dovrà procedere con sanzioni e quant'altro ai sensi della L.R. n. 15/2008 e del D.P.R. n. 380/2001 (vedi Allegato 13). Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna la stessa può essere sanata mediante la presentazione di una domanda in sanatoria ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1

DESCRIZIONE

Il lotto 4 è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 -Lotto 4). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7 e 8)

Il bene lotto 4 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 6 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente agli atti il certificato notarile redatto in data 01/03/2018 dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti. Tale certificato è risultato errato in alcuni dati per cui il CTU ha provveduto ad acquisire dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni (Vedi Allegato 1). Dall'analisi dei certificati ipotecari il CTU ha accertato che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Alla predetta **** Omissis **** il bene è pervenuto da acquisto per atto a rogito Notaio Mario Lena del 30.07.1984 Rep. 22584/478, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 10.08.1984 ai nn. 11157/13315, registrato a Formia il 09.08.1984 al n. 2970 vol. 97 (Allegato 6).

Il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4), elaborato planimetrico Prot. LT0024120 aggiornato in data 27/03/2019 (Allegato 7) e visura catastale attuale (vedi Allegato 18).

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene lotto 4 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1 e Particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,74 mq	185,39 mq	1,00	185,39 mq	2,70 m	1
Balconi	44,74 mq	44,74 mq	0,25	11,19 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				196,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,58 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 30/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 30/07/1984 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità FU D ACCERT



		Superficie (ha are ca) 0733
Dal 09/04/1990 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0733
Dal 19/10/2007 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 6 Categoria F3 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	379	6		F3					1	

Corrispondenza catastale

La presente unità immobiliare è in corso di costruzione per cui non è presente la relativa planimetria presso gli atti catastali. Ad ultimazione lavori bisogna provvedere alla redazione ed alla presentazione della planimetria del presente bene.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso attuale all'intero fabbricato distinto con la particella 379, di cui è parte il presente bene, avviene dalle particelle 2009 e 2010 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate.

PATTI



Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene

STATO CONSERVATIVO

Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 -Lotto 4).

PARTI COMUNI

Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in c.a., con relative fondazioni del tipo a travi rovesce; solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a due falde inclinate con struttura in legno ricoperta di tegole portoghesi. Le opere di tamponatura sono state eseguite con mattoni forati di laterizio del tipo termoblocchi, le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le facciate, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Il fabbricato manca di tutte le opere di rifinitura e degli impianti, tranne che in alcune parti. Esso è privo di infissi esterni ed interni e di tutte le pavimentazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/07/1984 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA



30/04/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO LENA	30/07/1984	22584	4781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/08/1984	13315	11157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	09/08/1984	2970	97		
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/04/2009	72671	24501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/05/2009	14123	8785
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Formia	22/05/2009	1790			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" - sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

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.

Con richiesta inoltrata al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 01/07/2018 (vedi Allegato 9) è stata reperita la documentazione urbanistico - edilizia dell'intero fabbricato (vedi Allegati 10 e 11). Da



quest'ultima è emerso che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 22 rilasciata in data 27/04/1985. Successivamente a degli abusi commessi è stata presentata in data 10/12/2004, dalla sig.ra **** Omissis ****, la Domanda di Condono Edilizio Prot. 14169 Prat. n 66/2004, ai sensi della Legge n. 326/03 e L.R. n. 12/2004. In data 05/10/2008 è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 02, volturato al sig. **** Omissis **** in data 19/11/2009 Prot. 13928 (Allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da analisi della documentazione reperita si è potuta accertare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi (APPENDICE D) e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02 (vedi Allegato 11). Per il presente bene sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e quanto autorizzato, consistenti in un ampliamento della volumetria di circa mc 51,66 ed una diversa collocazione del bagno interno alla camera da letto esposta ad est. Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare l'ampliamento, il CTU ha richiesto informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano (vedi Allegato 12), che con Nota del 19 aprile 2019 ha certificato che le difformità apportate, rispetto al titolo edilizio abilitativo in sanatoria n. 02 del 15/10/2008 non possono essere regolarizzate e che il fabbricato de quo deve, necessariamente, essere riportato alla situazione plano-volumetrica dello stato di fatto graficizzato e legittimato con il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02/2008 in difetto di quanto si dovrà procedere con sanzioni e quant'altro ai sensi della L.R. n. 15/2008 e del D.P.R. n. 380/2001 (vedi Allegato 13). Per quanto riguarda la diversa collocazione del bagno realizzato nella camera da letto esposta ad est, la stessa può essere sanata mediante la presentazione di una domanda in sanatoria ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2

DESCRIZIONE

Il lotto 5 è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10)

Il bene lotto 5 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 7 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente agli atti il certificato notarile redatto in data 01/03/2018 dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti. Tale certificato è risultato errato in alcuni dati per cui il CTU ha provveduto ad acquisire dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni (Vedi Allegato 1). Dall'analisi dei certificati ipotecari il CTU ha accertato che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Alla predetta **** Omissis **** il bene è pervenuto da acquisto per atto a rogito Notaio Mario Lena del 30.07.1984 Rep. 22584/478, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 10.08.1984 ai nn. 11157/13315, registrato a Formia il 09.08.1984 al n. 2970 vol. 97 (Allegato 6).

Il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4), elaborato planimetrico Prot. LT0024120 aggiornato in data 27/03/2019 (Allegato 7) e visura catastale attuale (vedi Allegato 19).

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene lotto 5 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1 e Particella 378, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,74 mq	185,39 mq	1,00	185,39 mq	2,70 m	2
Balconi	44,74 mq	44,74 mq	0,25	11,19 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				196,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,58 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 30/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 30/07/1984 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità FU D ACCERT



		Superficie (ha are ca) 0733
Dal 09/04/1990 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0733
Dal 19/10/2007 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 7 Categoria F3 Piano 2
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 7 Categoria F3 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	379	7		F3					2		

Corrispondenza catastale

La presente unità immobiliare è in corso di costruzione per cui non è presente la relativa planimetria presso gli atti catastali. Ad ultimazione lavori bisogna provvedere alla redazione ed alla presentazione della planimetria del presente bene.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso attuale all'intero fabbricato distinto con la particella 379, di cui è parte il presente bene, avviene dalle particelle 2009 e 2010 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate.

PATTI



Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene

STATO CONSERVATIVO

Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5).

PARTI COMUNI

Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in c.a., con relative fondazioni del tipo a travi rovesce; solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a due falde inclinate con struttura in legno ricoperta di tegole portoghesi. Le opere di tamponatura sono state eseguite con mattoni forati di laterizio del tipo termoblocchi, le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le facciate, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Il fabbricato manca di tutte le opere di rifinitura e degli impianti, tranne che in alcune parti. Esso è privo di infissi esterni ed interni e di tutte le pavimentazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/07/1984 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA



30/04/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO LENA	30/07/1984	22584	4781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/08/1984	13315	11157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	09/08/1984	2970	97		
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/04/2009	72671	24501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/05/2009	14123	8785
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Formia	22/05/2009	1790			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" - sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

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.

Con richiesta inoltrata al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 01/07/2018 (vedi Allegato 9) è stata reperita la documentazione urbanistico - edilizia dell'intero fabbricato (vedi Allegati 10 e 11). Da



quest'ultima è emerso che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 22 rilasciata in data 27/04/1985. Successivamente a degli abusi commessi è stata presentata in data 10/12/2004, dalla sig.ra **** Omissis ****, la Domanda di Condono Edilizio Prot. 14169 Prat. n 66/2004, ai sensi della Legge n. 326/03 e L.R. n. 12/2004. In data 05/10/2008 è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 02, volturato al sig. **** Omissis **** in data 19/11/2009 Prot. 13928 (Allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da analisi della documentazione reperita si è potuta accertare la mancata conformità tra lo stato dei luoghi (APPENDICE E) e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02 (vedi Allegato 11). Per il presente bene sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e quanto autorizzato, consistenti in un ampliamento della volumetria di circa mc 51,66 ed una diversa collocazione del bagno interno alla camera da letto esposta ad est. Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare l'ampliamento, il CTU ha richiesto informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano (vedi Allegato 12), che con Nota del 19 aprile 2019 ha certificato che le difformità apportate, rispetto al titolo edilizio abilitativo in sanatoria n. 02 del 15/10/2008 non possono essere regolarizzate e che il fabbricato de quo deve, necessariamente, essere riportato alla situazione plano-volumetrica dello stato di fatto graficizzato e legittimato con il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02/2008 in difetto di quanto si dovrà procedere con sanzioni e quant'altro ai sensi della L.R. n. 15/2008 e del D.P.R. n. 380/2001 (vedi Allegato 13). Per quanto riguarda la diversa collocazione del bagno realizzato nella camera da letto esposta ad est, la stessa può essere sanata mediante la presentazione di una domanda in sanatoria ai sensi dell'art 37 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Soffitta ubicata a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3

DESCRIZIONE

Il lotto 6 è costituito da una soffitta (sottotetto ispezionabile) posta al piano terzo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6). Tale soffitta ha una superficie netta di mq 211,00 e lorda di mq 247,16 ed altezza variabile da 0,00 ml a 2,00 ml (vedi Foto 5 e 6).

Il bene lotto 6 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 8 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente agli atti il certificato notarile redatto in data 01/03/2018 dal Notaio Dott.ssa Mariavalentina Puca Giusti. Tale certificato è risultato errato in alcuni dati per cui il CTU ha provveduto ad acquisire dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni (Vedi Allegato 1). Dall'analisi dei certificati ipotecari il CTU ha accertato che il bene deriva all'esecutato in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Schettino del 30.04.2009 Rep. n. 72671/24501 (Allegato 2), trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 22.05.2009 ai nn. 14123/8785, con il quale il sig. **** Omissis **** acquista il bene dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Alla predetta **** Omissis **** il bene è pervenuto da acquisto per atto a rogito Notaio Mario Lena del 30.07.1984 Rep. 22584/478, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Latina in data 10.08.1984 ai nn. 11157/13315, registrato a Formia il 09.08.1984 al n. 2970 vol. 97 (Allegato 6).

Il C.T.U. ha prodotto la documentazione catastale aggiornata, comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 4), elaborato planimetrico Prot. LT0024120 aggiornato in data 27/03/2019 (Allegato 7) e visura catastale attuale (vedi Allegato 20).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene lotto 6 confina con il vano scala sub 3 e con affaccio su corte comune sub 1, come si evince dall'estratto di mappa (Allegato 4) e dall'elaborato planimetrico (Allegato 7).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	211,00 mq	247,16 mq	1,00	247,16 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				247,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,16 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 30/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 30/07/1984 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0720 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 0733
Dal 09/04/1990 al 19/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 379 Qualità ENTE URBANO



		Superficie (ha are ca) 0733
Dal 19/10/2007 al 30/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 8 Categoria F3 Piano 3
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 379, Sub. 8 Categoria F3 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	379	8		F3					3	

Corrispondenza catastale

La presente unità immobiliare è in corso di costruzione per cui non è presente la relativa planimetria presso gli atti catastali. Ad ultimazione lavori bisogna provvedere alla redazione ed alla presentazione della planimetria del presente bene.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso attuale all'intero fabbricato distinto con la particella 379, di cui è parte il presente bene, avviene dalle particelle 2009 e 2010 di proprietà dell'esecutato ma non pignorate.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene

STATO CONSERVATIVO



Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6).

PARTI COMUNI

Il presente bene è parte di un fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano primo seminterrato. Dall'elaborato planimetrico agli atti catastali è risultato comune, ai sub 2,6,7,8 e 9, il vano scala distinto con il sub 3 e la corte distinta con il sub 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, di usi civici, di censo e di livello gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata in c.a., con relative fondazioni del tipo a travi rovesce; solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a due falde inclinate con struttura in legno ricoperta di tegole portoghesi. Le opere di tamponatura sono state eseguite con mattoni forati di laterizio del tipo termoblocchi, le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8. Le facciate, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati. Il fabbricato manca di tutte le opere di rifinitura e degli impianti, tranne che in alcune parti. Esso è privo di infissi esterni ed interni e di tutte le pavimentazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1984 al 30/04/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO LENA	30/07/1984	22584	4781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		LATINA	10/08/1984	13315	11157
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	09/08/1984	2970	97
Dal 30/04/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	30/04/2009	72671	24501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	22/05/2009	14123	8785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	22/05/2009	1790	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO



Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" - sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

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.

Con richiesta inoltrata al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 01/07/2018 (vedi Allegato 9) è stata reperita la documentazione urbanistico - edilizia dell'intero fabbricato (vedi Allegati 10 e 11). Da quest'ultima è emerso che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 22 rilasciata in data 27/04/1985. Successivamente a degli abusi commessi è stata presentata in data 10/12/2004, dalla sig.ra **** Omissis ****, la Domanda di Condono Edilizio Prot. 14169 Prat. n 66/2004, ai sensi della Legge n. 326/03 e L.R. n. 12/2004. In data 05/10/2008 è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 02, volturato



al sig. **** Omissis **** in data 19/11/2009 Prot. 13928 (Allegato 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da analisi della documentazione reperita si è potuta accertare la conformità tra lo stato dei luoghi (APPENDICE E) e quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 02 (vedi Allegato 11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc
Il terreno di cui al lotto 1 è situato in zona collinare del Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc. Esso risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1), non risulta interamente delimitato ed i tratti di recinzione presenti sono costituiti da paletti di vario tipo e rete a maglie metalliche. Il terreno ha una estensione pari ad are 6 e centiare 40 (mq. 640). Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 378 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 378, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 19.200,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile del lotto di terreno in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. La stima viene effettuata tenendo conto del fattore territoriale/posizionale (posizione nel territorio del comune-caratteristiche posizionali d'intorno-caratteristiche intrinseche), del fattore urbanistico (destinazione urbanistica dell'area - standard urbanistici ed edilizi adottati dal comune - stato di attuazione dello strumento urbanistico), nonché della presenza di aree edificabili in tale zona. Ciò premesso è stata svolta un'accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Le informazioni sono state assunte in loco e presso agenzie immobiliari. In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene congruo attribuire all'area, ricadente nella zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia, un valore di mercato pari a 30,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc	640,00 mq	30,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
Valore di stima:					€ 19.200,00

Valore di stima: € 19.200,00



Valore finale di stima: € 19.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano S1

Il lotto 2 è costituito da una porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 -Lotto 2). Tale porzione, avente superficie calpestabile di circa 170,00 mq, è posta al piano seminterrato ed è destinata a parcheggio e portico (vedi Foto 5, 6, 7 e 8 in Appendice A2 -Lotto 2). Il bene lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 2 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 63.000,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "Sintetico-Comparativa" relativa alla consistenza vendibile del bene in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti.

Al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene è stata svolta una accurata indagine di mercato facendo riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando altresì lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura del bene stesso, tenendo in considerazione i dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale dei valori immobiliari sul sito dell'Agenzia del Territorio (Allegato 14).

Per individuare tale valore è stato necessario considerare le caratteristiche intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicenza e luminosità) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, salubrità, indice di fabbricazione), nonché le "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), considerando eventuali coefficienti correttivi.

Inoltre si è tenuto conto, nel caso specifico, della situazione urbanistico-edilizia degli immobili, e del costo di demolizione per le opere abusive e non sanabili.

Tutto quanto premesso, si ritiene congruo attribuire alla superficie utile del presente bene un valore di mercato pari a 350,00 Euro/mq, già decurtato delle spese relative alla demolizione delle opere abusive e non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano	180,00 mq	350,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00



S1						
					Valore di stima:	€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Valore finale di stima: € 63.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T

Il lotto 3 è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutti gli impianti e di tutte le opere di rifinitura. E' composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 164,14 e lorda mq 190,80, più 5 balconi aventi una superficie calpestabile pari a mq 40,37 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 3 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 9 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 130.578,50

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "Sintetico-Comparativa" relativa alla consistenza vendibile del bene in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti.

Al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene è stata svolta una accurata indagine di mercato facendo riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando altresì lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura del bene stesso, tenendo in considerazione i dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale dei valori immobiliari sul sito dell'Agenzia del Territorio (Allegato 14).

Per individuare tale valore è stato necessario considerare le caratteristiche intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicenza e luminosità) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, salubrità, indice di fabbricazione), nonché le "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), considerando eventuali coefficienti correttivi.

Inoltre si è tenuto conto, nel caso specifico, della situazione urbanistico-edilizia degli immobili, e del costo di demolizione per le opere abusive e non sanabili.

Tutto quanto premesso, si ritiene congruo attribuire alla superficie utile del presente bene un valore di mercato pari a 650,00 Euro/mq, già decurtato delle spese relative alla demolizione delle opere abusive e non sanabili.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T	200,89 mq	650,00 €/mq	€ 130.578,50	100,00%	€ 130.578,50
				Valore di stima:	€ 130.578,50

Valore di stima: € 130.578,50

Valore finale di stima: € 130.578,50

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1
 Il lotto 4 è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 -Lotto 4). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7 e 8) Il bene lotto 4 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 6 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 147.435,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "Sintetico-Comparativa" relativa alla consistenza vendibile del bene in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti.

Al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene è stata svolta una accurata indagine di mercato facendo riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando altresì lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura del bene stesso, tenendo in considerazione i dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale dei valori immobiliari sul sito dell'Agenzia del Territorio (Allegato 14).

Per individuare tale valore è stato necessario considerare le caratteristiche intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicenza e luminosità) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, salubrità, indice di fabbricazione), nonché le "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), considerando eventuali coefficienti



correttivi.

Inoltre si è tenuto conto, nel caso specifico, della situazione urbanistico-edilizia degli immobili, e del costo di demolizione per le opere abusive e non sanabili.

Tutto quanto premesso, si ritiene congruo attribuire alla superficie utile del presente bene un valore di mercato pari a 750,00 Euro/mq, già decurtato delle spese relative alla demolizione delle opere abusive e non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1	196,58 mq	750,00 €/mq	€ 147.435,00	100,00%	€ 147.435,00
Valore di stima:					€ 147.435,00

Valore di stima: € 147.435,00

Valore finale di stima: € 147.435,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2
Il lotto 5 è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 5 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 7 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 7, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 147.435,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "Sintetico-Comparativa" relativa alla consistenza vendibile del bene in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti.

Al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene è stata svolta una accurata indagine di



mercato facendo riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando altresì lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura del bene stesso, tenendo in considerazione i dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale dei valori immobiliari sul sito dell'Agenzia del Territorio (Allegato 14).

Per individuare tale valore è stato necessario considerare le caratteristiche intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicenza e luminosità) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, salubrità, indice di fabbricazione), nonché le "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), considerando eventuali coefficienti correttivi.

Inoltre si è tenuto conto, nel caso specifico, della situazione urbanistico-edilizia degli immobili, e del costo di demolizione per le opere abusive e non sanabili.

Tutto quanto premesso, si ritiene congruo attribuire alla superficie utile del presente bene un valore di mercato pari a 750,00 Euro/mq, già decurtato delle spese relative alla demolizione delle opere abusive e non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2	196,58 mq	750,00 €/mq	€ 147.435,00	100,00%	€ 147.435,00
Valore di stima:					€ 147.435,00

Valore di stima: € 147.435,00

Valore finale di stima: € 147.435,00

LOTTO 6

- Bene N° 6 - Soffitta ubicata a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3**
 Il lotto 6 è costituito da una soffitta (sottotetto ispezionabile) posta al piano terzo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6). Tale soffitta ha una superficie netta di mq 211,00 e lorda di mq 247,16 ed altezza variabile da 0,00 ml a 2,00 ml (vedi Foto 5 e 6). Il bene lotto 6 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 8 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 8, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 49.432,00
 Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla



attualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "Sintetico-Comparativa" relativa alla consistenza vendibile del bene in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti.

Al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene è stata svolta una accurata indagine di mercato facendo riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando altresì lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura del bene stesso, tenendo in considerazione i dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale dei valori immobiliari sul sito dell'Agenzia del Territorio (Allegato 14).

Per individuare tale valore è stato necessario considerare le caratteristiche intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento, prospicenza e luminosità) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, salubrità, indice di fabbricazione), nonché le "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), considerando eventuali coefficienti correttivi.

Inoltre si è tenuto conto, nel caso specifico, della situazione urbanistico-edilizia degli immobili, e del costo di demolizione per le opere abusive e non sanabili.

Tutto quanto premesso, si ritiene congruo attribuire alla superficie utile del presente bene un valore di mercato pari a 200,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Soffitta Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3	247,16 mq	200,00 €/mq	€ 49.432,00	100,00%	€ 49.432,00
Valore di stima:					€ 49.432,00

Valore di stima: € 49.432,00

Valore finale di stima: € 49.432,00

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.



Castelforte, li 06/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Reatini Elvira

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1- Ispezione ipotecaria
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 2- Atto Notaio Schettino Rep. 72671
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 3 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 4- Estratto di Mappa F. 34 P. 378-379
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 5- Visura Catastale F.34 P. 378
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 6- Atto Notaio Lena Rep. 22584
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7- Elaborato Planimetrico F. 34 P. 379
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 8 - Visura catastale F.34 P. 379 Sub 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Richiesta accesso agli atti
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 10- Titolo Edilizio in Sanatoria n. 02
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 11- Elaborati di progetto
- ✓ Altri allegati - Allegato 12- Richiesta Comune di SS Cosma e Damiano
- ✓ Altri allegati - Allegato 13- Nota del 19 aprile 2019
- ✓ Altri allegati - Allegato 14- Dati Omi
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 15- Visura Catastale F. 34 P. 379 Sub 9
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 16 Planimteria Catastale f. 34 p. 379 sub 9
- ✓ Altri allegati - Allegato 17- Docfa Prot. LT0024120 del 27.03.2019
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 18- Visura Catastale F. 34 P. 379 Sub 6
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 19- Visura Catastale F. 34 P. 379 Sub 7
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 20- Visura Catastale F. 34 P. 379 Sub 8
- ✓ Foto - APPENDICE A1 -LOTTO 1
- ✓ Foto - APPENDICE A2-LOTTO 2
- ✓ Foto - APPENDICE A3-LOTTO 3
- ✓ Foto - APPENDICE A4-LOTTO 4
- ✓ Foto - APPENDICE A5-LOTTO 5
- ✓ Foto - APPENDICE A6-LOTTO 6



- ✓ Altri allegati - APPENDICE B-LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - APPENDICE C-LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - APPENDICE D-LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - APPENDICE E-LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - APPENDICE F-LOTTO 6



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc
Il terreno di cui al lotto 1 è situato in zona collinare del Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc. Esso risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1), non risulta interamente delimitato ed i tratti di recinzione presenti sono costituiti da paletti di vario tipo e rete a maglie metalliche. Il terreno ha una estensione pari ad are 6 e centiare 40 (mq. 640). Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 378 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 378, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno pignorato ricade in zona "B" -sottozona B2-completamento e ristrutturazione edilizia, che il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con D.C.C. n° 30 del 31/10/2008, nelle norme tecniche di attuazione, individua come: " parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere in quanto non annoverabili tra quelle previste nell'art. 30, comma 4, della L.R. n°38/1999 ed in presenza di lotti edificabili indipendenti ed autonomi dal costruito esistente, prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 -l.f.f. 0,80 mc/mq -altezza massima degli edifici ml 7,50 -distacco dai confini laterali e tergal ml 5,00 - distacco dai confini verso strada ml 10,00 - n° 2 (due) massimo piani fuori terra -parcheggio 1,00 mq/10 mc (Legge n° 122/89); -ricade nella fascia sottoposta dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DD.GG.RR. n° 556/2007 e n° 1025/2007, a vincolo archeologico -paesaggistico e precisamente classificata: "Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di metri 100,00" (Vedi Allegato 3).

Prezzo base d'asta: € 19.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano S1
Il lotto 2 è costituito da una porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 -Lotto 2). Tale porzione, avente superficie calpestabile di circa 170,00 mq, è posta al piano seminterrato ed è destinata a parcheggio e portico (vedi Foto 5, 6, 7 e 8 in Appendice A2 -Lotto 2). Il bene lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 2 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.



Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T
Il lotto 3 è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutti gli impianti e di tutte le opere di rifinitura. E' composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 164,14 e lorda mq 190,80, più 5 balconi aventi una superficie calpestabile pari a mq 40,37 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 3 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 9 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 130.578,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1
Il lotto 4 è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 -Lotto 4). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7 e 8) Il bene lotto 4 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 6 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 6, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 147.435,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2
Il lotto 5 è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5



balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 5 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 7 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 7, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 147.435,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Soffitta ubicata a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3 Il lotto 6 è costituito da una soffitta (sottotetto ispezionabile) posta al piano terzo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6). Tale soffitta ha una superficie netta di mq 211,00 e lorda di mq 247,16 ed altezza variabile da 0,00 ml a 2,00 ml (vedi Foto 5 e 6). Il bene lotto 6 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 8 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 8, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini esperite presso il Comune di Santi Cosma e Damiano si è potuto accertare che la zona in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ricadere in zona "B" -sottozona B2- completamento e ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 49.432,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.200,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 378, Qualità Seminativo	Superficie	640,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1).		
Descrizione:	Il terreno di cui al lotto 1 è situato in zona collinare del Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc. Esso risulta incolto e prevalentemente in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e circa sette piante di ulivo (vedi Foto 1 e 2 in Appendice A1 -Lotto 1), non risulta interamente delimitato ed i tratti di recinzione presenti sono costituiti da paletti di vario tipo e rete a maglie metalliche. Il terreno ha una estensione pari ad are 6 e centiare 40 (mq. 640). Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 378 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Il fondo risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprietà` per 1/1 in regime di separazione dei beni.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	180,00 mq
Stato conservativo:	Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 -Lotto 2).		
Descrizione:	Il lotto 2 è costituito da una porzione di fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A2 -Lotto 2). Tale porzione, avente superficie calpestabile di circa 170,00 mq, è posta al piano seminterrato ed è destinata a parcheggio e portico (vedi Foto 5, 6, 7 e 8 in Appendice A2 -Lotto 2). Il bene lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 2 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.578,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	200,89 mq
Stato conservativo:	Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3).		
Descrizione:	Il lotto 3 è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A3 -Lotto 3). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutti gli impianti e di tutte le opere di rifinitura. E' composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 164,14 e lorda mq 190,80, più 5 balconi aventi una superficie calpestabile pari a mq 40,37 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 3 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 9 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.435,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	196,58 mq
Stato conservativo:	Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 -Lotto 4).		
Descrizione:	Il lotto 4 è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A4 -Lotto 4). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7 e 8) Il bene lotto 4 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 6 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.435,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	196,58 mq
Stato conservativo:	Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5).		
Descrizione:	Il lotto 5 è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A5 -Lotto 5). Tale appartamento è ancora in corso di costruzione, esso è mancante di tutte le opere di rifinitura ma è dotato di impianti. E'composto da 9 vani aventi una superficie netta totale di mq 158,74 e lorda mq 185,39, più 5 balconi e un portico aventi una superficie calpestabile complessiva pari a mq 44,74 (vedi Foto 5, 6, 7, 8, 9 e 10) Il bene lotto 5 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 7 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.432,00

Bene N° 6 - Soffitta			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Randaccio snc , piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 379, Sub. 8, Categoria F3	Superficie	247,16 mq
Stato conservativo:	Il presente bene è in corso di costruzione (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6).		
Descrizione:	Il lotto 6 è costituito da una soffitta (sottotetto ispezionabile) posta al piano terzo di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Comune di Santi Cosma e Damiano, Località San Lorenzo, alla via Randaccio snc (vedi Foto 1, 2, 3 e 4 in Appendice A6 -Lotto 6). Tale soffitta ha una superficie netta di mq 211,00 e lorda di mq 247,16 ed altezza variabile da 0,00 ml a 2,00 ml (vedi Foto 5 e 6). Il bene lotto 6 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santi Cosma e Damiano al Foglio 34 Particella 379 subalterno 8 ed è per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		



	Omissis **** C.F.:**** Omissis ****.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il presente bene risulta nella disponibilità dell'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.: **** Omissis **** per la Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA RANDACCIO SNC

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA RANDACCIO SNC , PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009



N° repertorio: 72671

N° raccolta: 24501

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA RANDACCIO SNC , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA RANDACCIO SNC , PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA RANDACCIO SNC , PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - SOFFITTA UBICATA A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA RANDACCIO SNC ,
PIANO 3**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Iscritto a Latina il 22/05/2009
Reg. gen. 14124 - Reg. part. 2857
Quota: 1/1
Importo: € 100.032,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.032,00
Rogante: NOTAIO SCHETTINO ANTONIO
Data: 30/04/2009
N° repertorio: 72671
N° raccolta: 24501
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a Latina il 12/12/2013
Reg. gen. 29056 - Reg. part. 2912
Quota: 1/1
Importo: € 916.692,73
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 916.692,73
Rogante: NOTAIO PUCA GIUSTI MARIAVALENTINA
Data: 03/12/2013
N° repertorio: 3743
N° raccolta: 2913

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Latina il 01/03/2018
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 3626
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

