

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n° **26/2023**

G.E. dott. Lorenzo SANDULLI

Creditore procedente

\*\*\* *omissis* \*\*\*

Debitore

\*\*\* *omissis* \*\*\*

## RELAZIONE PERITALE

versione privacy

*l'esperto ex art. 568 c.p.c*

arch. Olindo D'Alvito

---

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alvito Olindo, nell'Esecuzione Immobiliare  
26/2023 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Lotto 2 .....	17
Descrizione .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	18
Titolarità .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	18
Confini.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	19
Consistenza .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	20
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	21
Stato conservativo .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	22
Parti Comuni .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	25

Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	30
Normativa urbanistica .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	30
Regolarità edilizia .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc.....	31
Stima / Formazione lotti .....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
ALLEGATI.....	36

## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2023, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Via Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email [oda@olindodalvito.it](mailto:oda@olindodalvito.it), PEC [olindo.dalvito@archiworldpec.it](mailto:olindo.dalvito@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelforte (LT) - via Alfredo Fusco
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelforte (LT) - via Alfredo Fusco

### DESCRIZIONE

---

Locale commerciale, sito nel Comune di Castelforte (Lt) in area urbana, via Alfredo Fusco n.104 - 106, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.34, part.IIIa n.172, sub.10, Cat. C1 (*Negozi e Botteghe*), Classe 6, Consistenza 49 mq, Sup Cat 60 mq, Rendita €744,01, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni del Fabbricato, il tutto con diritto di piena proprietà in capo \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*;

Ubicato al Piano Terra di un edificio a cinque livelli fuori terra (*PT- P1- P2 - P3 - Copertura*) ed uno interrato, avente struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato ed orizzontamenti in latero cemento;

Copertura piana;

Accesso diretto alla pubblica strada.

Si compone di tre ambienti ed un bagno privo di aperture.

Due vetrine prospettano sulla strada pubblica.

La superficie catastale è pari a mq. 60,00, la superficie netta è pari a circa mq 51,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 52,00.

L'immobile è stato realizzato in forza del seguente titolo abilitativo: L.E. n.18 del 02.05.1972; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono.

La destinazione d'uso dell'immobile non è conforme al titolo edilizio assentito;

La struttura è stata collaudata;

L'immobile per la parte residenziale è agibile;

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale è stato eseguito un sopralluogo in data 09 agosto 2023.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (*Rif. All. Doc.ne -Verb. Sopr.*)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Risulta depositata in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## 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)

## CONFINI

---

Confina con strada pubblica via Alfredo Fusco, Part n.171, Part n.434 e viottolo privato, stesso foglio, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	49,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile netta è pari a circa mq 49,00;  
La superficie utile lorda è pari a circa mq 50,00;  
La superficie commerciale è pari a circa mq 60,00;

L'altezza utile interna è pari a circa 340 cm (300 cm al netto del cartongesso);

Si compone di tre ambienti e bagno privo di finestrate.

L'articolazione degli spazi interni ed i valori metrici dimensionali sono riprodotti nella Planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo in loco ed allegata alla presente relazione. (Rif. All. El. Plan. - 06 Rilievo)

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare, ambienti interni, pertinenze esclusive accessorie, pertinenze esclusive di servizio e di ornamento, superficie scoperta, ecc., sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione. (Rif. All. Scheda di stima - Scheda 01)

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dallo scrivente Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>12/07/1995</b> al <b>28/09/2010</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 172, Sub. 7 Categoria C3 Cl.13, Cons. 46 Rendita € 116,41 Piano T
Dal <b>18/09/2010</b> al <b>09/11/2015</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 172, Sub. 7 Categoria C3 Cl.13, Cons. 46 Rendita € 116,41 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>05/11/2023</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 172, Sub. 7 Categoria C3 Cl.13, Cons. 46 Rendita € 116,41 Piano T
Dal <b>05/11/2023</b> al <b>07/11/2023</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 172, Sub. 10 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 Superficie catastale 49 mq Rendita € 744,01 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	172	10		C1	6	60	49 mq	744,01 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato all'esito dei sopralluoghi eseguiti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

All'esito dell'attività di verifica della conformità catastale sono state riscontrate le seguenti difformità :

- 1) La Categoria Catastale non conforme all'attuale destinazione dell'immobile;
- 2) La Planimetria Catastale non conforme allo stato dei luoghi;

A seguito delle difformità riscontrate è stata eseguita una Variazione della Destinazione Catastale da C/3 (*Laboratori per Arti e Mestieri*) a C/1 (*Negozi e Botteghe*) ed un Aggiornamento della Planimetria Catastale, autorizzata dal G.E. con provvedimento del 26/10/2023 ed assunta in atti dal 06/11/2023 con prot. n.LT0071595 del 05/11/2023.

La planimetria e la categoria catastale attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Frosinone trovano rispondenza con lo stato dei luoghi.

L'attuale rendita catastale del sub. 10 (*ex sub7*), proposta in fase di variazione, è da ritenersi provvisoria e potrebbe essere soggetta a revisione condotta dall'Agenzia delle Entrate.

Le planimetrie catastali ex ante ed ex post sono allegare alla presente relazione. (*Rif. All. Plan. - 02 PLN Cat sub 7 e 03 PLN Cat sub 10*)

Lo stato dei luoghi è riprodotto nell'elaborato planimetrico di rilievo redatto dallo scrivente ed allegato alla presente relazione. (*Rif. All. Plan. - 06 Rilievo*)

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà ed utilizzo, si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'involucro edilizio appare complessivamente discreto;

Lo stato conservativo degli infissi esterni appare discreto;  
Lo stato conservativo degli infissi interni appare discreto;  
Lo stato conservativo delle pareti interne e delle finiture in generale appare buono;  
Lo stato conservativo delle pavimentazioni appare buono;  
Lo stato conservativo delle pavimentazioni e dei rivestimenti del bagno appare discreto;  
Lo stato conservativo dell'impianto idrico sanitario, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;  
Lo stato conservativo dell'impianto elettrico, nelle parti a vista, appare discreto. Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne la funzionalità;  
Lo stato conservativo dell'impianto di condizionamento, nelle parti a vista, appare mediocre. Le due macchine sono state smontate e depositate a terra. Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile verificarne la funzionalità;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici Comunali, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sull'immobile e sull'area sedime e pertinenza.

Negli atti di compravendita non sono menzionate servitù attive o passive insistenti sulla proprietà né se ne trovano riferimenti nelle visure ipotecarie.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una tubazione aerea che attraversa il locale bagno ed il locale ad esso adiacente.

Non è esclusa la sussistenza di ulteriori servitù dovute alla eventuale presenza di sottoservizi (tubazioni/cavidotti/condotte in genere) e quant'altro necessario al funzionamento degli impianti serventi le singole unità immobiliari componenti il Fabbricato.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni che limitano la commerciabilità dell'immobile

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Fondazioni: in cemento armato\* non ispezionabili;
- Altezza interna utile: mt. 3,00 ;
- Strutture verticali: "ossatura in cemento armato" \* ;
- Solai: "in laterocemento del tipo a travetto prefabbricato"\*;
- Copertura: piana ;
- Pareti esterne : parte in mattoni di laterizio a faccia vista, parte in mattoni di tufo a facci vista;
- Tramezzature e pareti interne: in mattoni forati di varie misure a secondo la necessità e uso con facciate a vista regolarmente intonacate e tinteggiate;

- Pavimentazione interna: in ceramica di dimensioni medie e forma regolare;
- Infissi esterni: Vetrate in metallo verniciato e vetro trasparente;
- Infissi interni: porte in legno tamburato;
- Impianto elettrico, di tipo civile posto sottotraccia, con sporadica presenza di parti in superfetazione a vista;
- Impianto idrico di tipo civile posto sottotraccia;
- Impianto termico / condizionamento: non è stata rilevata la presenza di generatore ovvero di elementi radianti. E' stata rilevata la presenza di due macchine per il condizionamento dismesse a terra e di due split a parete ubicati nel locale principale ed in quello attiguo al bagno;
- Terreno esclusivo: No
- Posto auto: No
- Locale accessorio: No
- Dotazioni condominiali: No
- Dotazioni ad uso esclusivo: No

\* (rif. Certificato di collaudo del 28/03/1973 – (Rif. All. Doc.ne - 17 Cert Collaudo 1973))

#### STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo del Fabbricato, considerato il periodo di esercizio, appare complessivamente discreto così come quello dell'immobile di interesse.

#### Involucro esterno

Lo stato di manutenzione delle strutture, nelle parti visibili, appare complessivamente buono. Non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo. La struttura tuttavia necessita di interventi di ordinaria manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere immediati interventi di manutenzione straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione del rivestimento delle facciate in mattoni a faccia vista appare buono; Sul paramento esterno non appaiono evidenze di ammaloramenti, scollamenti, crepe o fessurazioni. Necessita di ordinari interventi di manutenzione. Necessita di intervento di completamento del paramento murario, intonaco e tinteggiatura, sulla facciata in mattoni di tufo a faccia vista; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona

#### Ambienti interni

Lo stato di manutenzione pareti interne e soffitti appare complessivamente buono; Intonaci e tinteggiature appaiono in buono stato di manutenzione. Non appaiono evidenze di ammaloramenti crepe o fessurazioni di rilievo. La presenza del controsoffitto non consente di esprimere valutazioni sullo stato di conservazione e manutenzione dell'intradosso del solaio di copertura. Sulla parete del bagno sono visibili macchie di umidità in corrispondenza della cassetta di scarico dovute a perdite localizzate dell'impianto idraulico. Necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei

materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione delle porte interne in legno appare complessivamente discreto; Necessitano di interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione degli infissi esterni appare complessivamente discreto;

Lo stato di manutenzione delle vetrine e della porta di accesso su via Alfredo Fusco appare buono. La struttura in metallo appare in discreto stato di manutenzione ed i pannelli in vetro appaiono integri, privi di lesioni crepe o fessurazioni.

Lo stato di manutenzione delle finestre che affacciano sul prospetto posteriore appare discreto. La struttura in metallo appare in discreto stato di manutenzione ed i pannelli in vetro martellato appaiono integri, privi di lesioni crepe o fessurazioni. Necessitano di interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona

Lo stato di manutenzione della pavimentazione nei diversi ambienti appare complessivamente buono. Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare buona.

Lo stato di manutenzione della pavimentazione e del rivestimento nel bagno appare complessivamente discreto. Necessitano di immediati ed ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali appare discreta.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia; All'atto del sopralluogo l'impianto non è in esercizio; Non è stato possibile verificarne la funzionalità; La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza dell'impianto non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, sezionato con quadri di comando; All'atto del sopralluogo l'impianto non è in esercizio. Non è stato possibile verificarne la funzionalità;

La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale; Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

All'atto del sopralluogo sono state rinvenute all'interno del locale, in prossimità dell'ingresso, due unità esterne condizionatore a pompa di calore dismesse e due unità interne (split), delle quali una in prossimità dell'ingresso e l'altra sulla parete divisoria del locale attiguo al bagno.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle macchine ed il lungo periodo di fermo,

fanno ritenere che le stesse non siano recuperabili all'uso ovvero che l'intervento di rifunzionalizzazione non sia economicamente conveniente.

La dichiarazione di conformità dell'impianto ovvero la dichiarazione di rispondenza non è stata prodotta a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente, né rinvenuta nel carteggio depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Libretto di impianto ed il rapporto di controllo ed efficienza energetica / rapporto di prova, non sono stati prodotti a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente in sede di sopralluogo. Necessita di interventi di manutenzione, revisione, verifica di conformità e di eventuale messa a norma; La qualità dei materiali, per le parti in vista, appare discreta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/12/1992</b> al <b>28/09/2010</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grimaldi Erica Ernesta	18/12/1992	17558	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Latina	31/12/1992	24177	17399
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/10/2010</b> al <b>25/10/2023</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Fuccillo	28/09/2010	6877	3125
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio Uff. Prov.le Latina	30/09/2010	24256	14740
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Uff. Latina	29/10/2023	127715	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 28/08/2019  
Reg. gen. 20186 - Reg. part. 3117  
Importo: € 112.872,58

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 24/04/2023  
Reg. gen. 11386 - Reg. part. 8083

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile insite su zona "B – AREE DI COMPLETAMENTO" sottozona "B1 – Conservazione del tessuto viario ed edilizio" del PRG normato dall'art. 18 delle N.T.A. (Rif. All. El. Plan. – 07 PRG stralcio)

Normativa PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR, approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021 (Rif. All. El. Plan. – 08

PTPR TAV.A - 09 PTPR TAV.B - 10 PTPR TAV.C), l'area ricade, nell'Ambito del "Sistema del Paesaggio Insediativo" - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto. Risulta gravata da vincoli paesaggistico in quanto insiste in area individuata come patrimonio identitario regionale (art 134 c. 1 lett. c DLgs 42/2004) e ricade nell'ambito di tutela degli "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" normato dall'art. 44 NTA;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Ad esito delle ricerche condotte presso l'Area Tecnica Comunale, si è potuto accertare che:

- 1) L'immobile è stato realizzato a seguito di Licenza edilizia n.18 del 02/03/1972 (Rif All. Doc.ne - 16 Licenza Edilizia n.18);
- 2) Il Certificato di Collaudo del 28/03/1973 è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Latina n.1482 del 21/04/1973 1972 (Rif All. Doc.ne - 17 Cert Collaudo);
- 3) L'Autorizzazione di Abitabilità è stata resa dal Sindaco in data 12.12.1973 con decorrenza dal 12/12/1973 (Rif All. Doc.ne - 18 Abitabilità);

La suddetta documentazione è allegata in calce alla presente relazione.

### **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.

Si premette che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare e non per l'intero edificio.

All'esito dei confronti eseguiti tra lo stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta in atti (Rif. All. Doc.ne - 16 Licenza Edilizia n.18 -17 Cert Collaudo - 18 Abitabilità), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Fusione di unità immobiliari: I due locali destinati ad autorimessa, assentiti con L.E. n.18/72 sono attualmente fusi in una unica unità immobiliare destinata ad attività commerciale;

- 2) Diversa destinazione d'uso: L'unità immobiliare è attualmente destinata a Negozio di Ottica ma urbanisticamente risulta assentita ad autorimessa come si desume dal permesso di abitabilità;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un locale wc;

L'unità immobiliare assume categoria Catastale C/3 "Laboratorio per arti e mestieri" a seguito di Variazione e fusione del 12/07/1995 assunta in atti dal 29/12/1998.

In precedenza era censito come Sub 1 e Sub 2 con Categoria C/6 (*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*) in conformità con il titolo edilizio.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'illecito sia sanabile, nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" (*art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*) resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e s.m.i. - Regione Lazio: " Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."

L'opera abusivamente realizzata risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (*riferito alla data di redazione della presente relazione e quindi salvo improbabili ed imminenti varianti del Piano Regolatore Generale*);

A seguito di accesso condotto presso gli uffici tecnici Comunali si è potuto accertare che all'epoca della realizzazione dell'opera era in vigore il Piano di Ricostruzione del 15/03/1961 (*Rif. All. El. Plan. - 20 PdR stralcio*) che consentiva la realizzazione di locali commerciali : " Nelle vie principali potranno essere ricavate botteghe ai piano-terra" (*tratto da Regolamento Edilizio - Rif All. EL. Plan. - 21 PdR NTA*)

Il P.R.G. vigente consente nella sottozona B1 la realizzazione di locali con destinazione d'uso commerciale. (*Rif NTA pg10*)

Si ritiene sia necessario, pertanto, procedere alla presentazione di un progetto al fine di conseguire la conformità tra lo stato di fatto e quello di progetto.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP si ritiene, di norma, che l'intervento ricada nelle previsioni di cui all'Art. 19 L.R. 15/2008 e s.m.i..

Alla domanda in sanatoria si applica la sanzione pecuniaria di cui all'art. 22 comma 2, lettera c), L.R. 11.08.2008 n. 15, che oscilla da un minimo di 1.000 euro ad un massimo di 10.000 euro, determinata dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica comunale competente in relazione alla gravità dell'abuso.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, per la tipologia in questione si applica, di norma, la sanzione minima pari ad €. 1.000,00.

I costi e gli oneri per la sanatoria, comprensivi di sanzione, diritti, bolli, oneri di urbanizzazione,

spese tecniche, aggiornamenti catastali, ecc., sono pertanto presuntivamente stimati in €. 3.500,00, ed imputati in fase di stima negli importi decurtati dal valore dell'immobile. (Rif. All. Schede di Stima – Scheda 01)

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati.

Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Si precisa inoltre che il Permesso di Abitabilità del 12.12.1973, presente nel fascicolo dell'Ufficio Tecnico Comunale (Rif. All. Doc.ne – 18 Abitabilità), è relativo alle unità immobiliari di cui alle seguenti autorizzazioni Amministrative: L.E. n.18 del 02/03/1972 (Rif. All. Doc.ne – 16 Abitabilità)

Lo stesso non è valido per le unità immobiliari realizzate in difformità alle suddette autorizzazioni o, se pur autorizzate, modificate successivamente per cui l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere a nuova richiesta. L'illecito edilizio non è sanabile, ai sensi dell'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47 in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono;

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Posto Auto scoperto sito nel Comune di Castelforte (Lt), in area extra urbana, via delle Terme snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.39, part.III n.1091 sub.10, Cat C/6 (... *autorimesse*), Classe 4, Consistenza catastale mq 13,00, Superficie catastale mq 13,00, Rendita €10,07, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* ;

Ubicato su piazzale adiacente a due villette bifamiliari.

Accesso diretto alla pubblica strada, per mezzo di un percorso carrabile che costeggia le due unità immobiliari.

Il complesso edilizio è stato realizzato con Permesso di Costruire n.14 del 01/07/2008, e successiva Variante al P.d.C. n.18 del 11.06.2009;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale è stato eseguito un sopralluogo in data 09 agosto 2023. Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (*Rif. All. Doc.ne -Verb. Sopr.*)

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Posto Auto scoperto sito nel Comune di Castelforte (Lt), in area extra urbana, via delle Terme snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.39, part.III n.1091 sub.11, Cat C/6 (... *autorimesse*), Classe 4, Consistenza catastale mq 13,00, Superficie catastale mq 13,00, Rendita €10,07, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* ;

Ubicato su piazzale adiacente a due villette bifamiliari.

Accesso diretto alla pubblica strada, per mezzo di un percorso carrabile che costeggia le due unità immobiliari.

Il complesso edilizio è stato realizzato con Permesso di Costruire n.14 del 01/07/2008, e successiva Variante al P.d.C. n.18 del 11.06.2009;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nel corso dell'attività peritale è stato eseguito un sopralluogo in data 09 agosto 2023. Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (Rif. All. Doc.ne -Verb. Sopr.)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC

---

Risulta depositata in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC

---

Risulta depositata in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC

---

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)

### **BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC

---

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)

## CONFINI

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Confina con il sub.11, sub.04, sub.09, sub.02 stessa Particella n. 1091 stesso Fg. n.39, salvo altri;

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Confina con il sub.12, sub.04, sub.10, sub.02 stessa Particella n. 1091 stesso Fg. n.39, salvo altri;

## CONSISTENZA

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione. (Rif. All. Scheda di stima - Scheda 02)

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dallo scrivente Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I valori metrici relativi alle parti componenti l'unità immobiliare sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione. (Rif. All. Scheda di stima - Scheda 03)

L'immobile, indipendentemente dalle superfici qui indicate e sviluppate dallo scrivente Esperto Stimatore a seguito rilievo in loco, è trasferito a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>19/08/2010</b> al <b>11/02/2011</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1091, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 6,71 Piano T
Dal <b>11/02/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1091, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 6,71 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>21/09/2023</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1091, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 10,07 Piano T

La particella n.1091 deriva dalla soppressione delle Part.ile n.819, 820, 822, 823 a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 13/08/2010 Pratica n. LT0246370 in atti dal 13/08/2010 (n. 246370.2/2010) (Rif. All Doc Vis Stor Part 1091)

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>19/08/2010</b> al <b>11/02/2011</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1091, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13

		Rendita € 6,71 Piano T
Dal <b>11/02/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1091, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 6,71 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>21/09/2023</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1091, Sub. 11 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 10,07 Piano T

La particella n.1091 deriva dalla soppressione delle Part.ile n.819, 820, 822, 823 a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 13/08/2010 Pratica n. LT0246370 in atti dal 13/08/2010 (n. 246370.2/2010) (Rif: All Doc Vis Stor Part 1091)

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1091	10		C6	4	13	13 mq	10,07 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, rilevato all'esito dei sopralluoghi eseguiti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendimento	Piano	Graffato
	39	1091	11		C6	4	13	13 mq	10,07 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, rilevato all'esito dei sopralluoghi eseguiti, a meno di piccole differenze che tuttavia non rappresentano variazioni essenziali;

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà e utilizzo, si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo della pavimentazione in battuto di cemento appare buono;

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

L'unità immobiliare, in rapporto alla sua destinazione d'uso, vetustà e utilizzo, si presenta in buono stato conservativo.

Lo stato conservativo della pavimentazione in battuto di cemento appare buono;

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Risulta dall'atto di compravendita del 11 febbraio 2011 art 2 (Rif. All. Doc. 02 Compravendita):

Sono da considerarsi condominiali:

- le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli appartamenti;
- il tratto di area distinta con il subalterno 1 del mappale 1091 destinata a corte comune dell'intero complesso;

- il tratto di area distinta con il subalterno 2 e destinata a strada di accesso alle unità abitative dell'intero complesso ed piazzale di manovra e non può essere adibito a parcheggio delle autovetture se non nel tratto antistante i posti auto scoperti;
- a carico delle suddette particelle 1091 sub 1 e 2 ed a favore dell'area distinta con il sub 3, appresso riservatasi in proprietà esclusiva dalla società venditrice, vi è servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ed a qualunque ora del giorno e della notte.

Le parti precisano di essere a conoscenza che esiste sempre a carico delle particelle 1091 sub 1 e 2 ed a favore dei terreni distinti con le particelle 821 e 785 dello stesso foglio, a confine con il complesso immobiliare in oggetto, identica servitù di passaggio pedonale e carrabile.

- La società venditrice si riserva in piena ed esclusiva proprietà, con facoltà di liberamente usarne e/o disporne anche a favore di terzi, l'area urbana di circa mq. 23 (*ventitre*), distinta in Catasto al foglio 39, particella 1091 sub 3.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Risulta dall'atto di compravendita del 11 febbraio 2011 art 2 (*Rif. All. Doc. 02 Compravendita*):

Sono da considerarsi condominiali:

- le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli appartamenti;
- il tratto di area distinta con il subalterno 1 del mappale 1091 destinata a corte comune dell'intero complesso;
- il tratto di area distinta con il subalterno 2 e destinata a strada di accesso alle unità abitative dell'intero complesso ed piazzale di manovra e non può essere adibito a parcheggio delle autovetture se non nel tratto antistante i posti auto scoperti;
- a carico delle suddette particelle 1091 sub 1 e 2 ed a favore dell'area distinta con il sub 3, appresso riservatasi in proprietà esclusiva dalla società venditrice, vi è servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo ed a qualunque ora del giorno e della notte.

Le parti precisano di essere a conoscenza che esiste sempre a carico delle particelle 1091 sub 1 e 2 ed a favore dei terreni distinti con le particelle 821 e 785 dello stesso foglio, a confine con il complesso immobiliare in oggetto, identica servitù di passaggio pedonale e carrabile.

- La società venditrice si riserva in piena ed esclusiva proprietà, con facoltà di liberamente usarne e/o disporne anche a favore di terzi, l'area urbana di circa mq. 23 (*ventitre*), distinta in Catasto al foglio 39, particella 1091 sub 3.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici Comunali, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sul complesso immobiliare e sull'area sedime e pertinenza.

Risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. n.12539 del 30.11.2023, allegato alla presente relazione (*Rif. All. Doc.ne – 15 Cert Dest Urb*) che il terreno non risulta incluso nell'elenco delle terre di demanio civico.

Non è esclusa la sussistenza di servitù dovute alla eventuale presenza di sottoservizi (*tubazioni/cavidotti/condotte in genere*) e quant'altro necessario al funzionamento degli impianti serventi le unità immobiliari attigue al piazzale.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni che limitano la commerciabilità dell'immobile.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Al termine dell'attività di ricerca condotta presso gli Uffici Tecnici Comunali, dell'analisi della documentazione in atti e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sul complesso immobiliare e sull'area sedime e pertinenza.

Risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. n.12539 del 30.11.2023, allegato alla presente relazione (*Rif. All. Doc.ne – 15 Cert Dest Urb*) che il terreno non risulta incluso nell'elenco delle terre di demanio civico.

Non è esclusa la sussistenza di servitù dovute alla eventuale presenza di sottoservizi (*tubazioni/cavidotti/condotte in genere*) e quant'altro necessario al funzionamento degli impianti serventi le unità immobiliari attigue al piazzale.

Il trasferimento dell'immobile avviene pertanto con tutte le servitù, costituite e non, che di fatto esistono.

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni che limitano la commerciabilità dell'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Fondazioni:	non ispezionabili.
Altezza interna utile:	n.d.
Strutture verticali:	n.d.
Solai:	n.d.
Copertura:	n.d.
Pareti esterne :	n.d.
Tramezzature e pareti interne:	n.d.

Pavimentazione interna:	n.d.
Infissi esterni:	n.d.
Infissi interni:	n.d.
Impianto elettrico,:	n.d.
Impianto termico / condizionamento :	n.d.
Terreno esclusivo:	n.d.
Posto auto:	n.d.
Locale accessorio:	n.d.
Dotazioni condominiali:	n.d.
Dotazioni ad uso esclusivo:	n.d.

---

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Fondazioni:	non ispezionabili.
Altezza interna utile:	n.d.
Strutture verticali:	n.d.
Solai:	n.d.
Copertura:	n.d.
Pareti esterne :	n.d.
Tramezzature e pareti interne:	n.d.
Pavimentazione interna:	n.d.
Infissi esterni:	n.d.
Infissi interni:	n.d.
Impianto elettrico,:	n.d.
Impianto termico / condizionamento :	n.d.
Terreno esclusivo:	n.d.
Posto auto:	n.d.
Locale accessorio:	n.d.
Dotazioni condominiali:	n.d.
Dotazioni ad uso esclusivo:	n.d.

---

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

L'immobile risulta libero

---

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/06/2000</b> al <b>19/02/2008</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Atto di Identificazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Antonio	18/05/2000	50470	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	16/06/2000	12031	7813
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>19/02/2008</b> al <b>20/06/2008</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Arseni Daniela	19/02/2008			8098	2502
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Latina	27/02/2008			5583	3247
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/06/2008</b> al <b>20/06/2008</b>	**** <i>Omissis</i> ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Arseni Daniela	20/06/2008	8266	2601
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	27/06/2008	17872	11170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>20/06/2008</b> al <b>11/02/2011</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Arseni Daniela	20/06/2008	8266	2601
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	27/06/2008	17872	11140
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/02/2011 al 30/11/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Marciano	11/02/2011	6775	4930
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	16/02/2011	3844	2624
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 18/06/2000 al 19/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Identificazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Antonio	18/05/2000	50470	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Latina	16/06/2000	12031	7813
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>19/02/2008</b> al <b>20/06/2008</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Arseni Daniela	19/02/2008	8098	2502
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	27/02/2008	5583	3247
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/06/2008</b> al <b>20/06/2008</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Arseni Daniela	20/06/2008	8266	2601
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	27/06/2008	17872	11170
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/06/2008</b> al <b>11/02/2011</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Arseni Daniela	20/06/2008	8266	2601
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	27/06/2008	17872	11140
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/02/2011</b> al <b>30/11/2023</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Schettino Marciano	11/02/2011	6775	4930
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	16/02/2011	3844	2624
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 28/08/2019  
Reg. gen. 20186 - Reg. part. 3117  
Importo: € 112.872,58

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 24/04/2023  
Reg. gen. 11386 - Reg. part. 8083

## **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Latina il 28/08/2019  
Reg. gen. 20186 - Reg. part. 3117  
Importo: € 112.872,58

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Latina il 24/04/2023  
Reg. gen. 11386 - Reg. part. 8083

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. n.12539 del 30.11.2023, allegato alla presente relazione (*Rif. All Doc. - n.15*) che l'area di sedime e pertinenza sulla quale insiste il posto auto ricade in zona "B – AREE DI COMPLETAMENTO" sottozona "B2 – Ristrutturazione Urbanistica e completamento edilizio" del PRG (*Rif. All. El. Plan. - n.16 PRG stralcio*) normato dall'art. 19 delle N.T.A.

#### Normativa PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR , approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021 (*Rif. All. El. Plan. - 17 PTPR TAV.A - 18 PTPR TAV.B - 19 PTPR TAV.C*), l'area ricade, parte nell'Ambito del "Sistema dell'Insediamento Storico" - Viabilità e infrastrutture storiche normato dall'Art. 60 c. 2 L.R. 38/1999. ; parte nel Sistema dell'insediamento contemporaneo – Aree urbanizzate del PTPR; parte nel Sistema agrario c carattere permanente normato dagli artt 31 bis e 31 bis1 L.R. 24/1998.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

Risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. n.12539 del 30.11.2023, allegato alla presente relazione (*Rif. All Doc. - n.15*) che l'area di sedime e pertinenza sulla quale insiste il posto auto ricade in zona "B – AREE DI COMPLETAMENTO" sottozona "B2 – Ristrutturazione Urbanistica e completamento edilizio" del PRG (*Rif. All. El. Plan. - n.16 PRG stralcio*) normato dall'art. 19 delle N.T.A.

Normativa PTPR

In base agli elaborati costituenti il PTPR , approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10.06.2021 (*Rif. All. El. Plan. – 17 PTPR TAV.A - 18 PTPR TAV.B – 19 PTPR TAV.C*), l'area ricade, parte nell'Ambito del "Sistema dell'Insediamento Storico" - Viabilità e infrastrutture storiche normato dall'Art. 60 c. 2 L.R. 38/1999. ; parte nel Sistema dell'insediamento contemporaneo – Aree urbanizzate del PTPR; parte nel Sistema agrario c carattere permanente normato dagli artt 31 bis e 31 bis1 L.R. 24/1998.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

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.

Non è stata rinvenuta in atti la presenza di titoli autorizzativi alla realizzazione del piazzale. L'opera non è riprodotta sugli elaborati tecnico grafici allegati al Permesso di Costruire n. 18 del 11/06/2009.

Il terreno sul quale insiste il piazzale ricade in zona "B – AREE DI COMPLETAMENTO" sottozona "B2 – Ristrutturazione Urbanistica e completamento edilizio" del PRG normato dall'art. 19 delle N.T.A. così come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. n.12539 del 30.11.2023, allegato alla presente relazione (*Rif. All. Doc.ne – 15 Cert Dest Urb*)

Il piazzale, realizzato in adiacenza ai fabbricati assentiti, rientra nelle opere di Edilizia Libera ai sensi dell'Art. 6 c.1 lett. e-ter d.P.R. 380/2001 e s.m.i..

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - VIA DELLE TERME SNC**

---

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.

Non è stata rinvenuta in atti la presenza di titoli autorizzativi alla realizzazione del piazzale. L'opera non è riprodotta sugli elaborati tecnico grafici allegati al Permesso di Costruire n. 18 del 11/06/2009.

Il terreno sul quale insiste il piazzale ricade in zona "B – AREE DI COMPLETAMENTO" sottozona "B2 – Ristrutturazione Urbanistica e completamento edilizio" del PRG normato dall'art. 19 delle N.T.A. così come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica prot. n.12539 del 30.11.2023, allegato alla presente relazione (*Rif. All. Doc.ne – 15 Cert Dest Urb*).

Il piazzale, realizzato in adiacenza ai fabbricati assentiti, rientra nelle opere di Edilizia Libera

di sensi dell'Art. 6 c.1 lett. e-ter d.P.R. 380/2001 e s.m.i..

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelforte (LT) - via Alfredo Fusco

Locale commerciale, sito nel Comune di Castelforte (Lt) in area urbana, via Alfredo Fusco n.104 - 106, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.34, part.IIa n.172, sub.10, Cat. C1 (*Negozi e Botteghe*), Classe 6, Consistenza 49 mq, Sup Cat 60 mq, Rendita €744,01, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni del Fabbricato, il tutto con diritto di piena proprietà in capo a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* ;

Ubicato al Piano Terra di un edificio a cinque livelli fuori terra (*PT- P1- P2 - P3 - Copertura*) ed uno interrato, avente struttura portante intelaiata, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato ed orizzontamenti in latero cemento; Copertura piana; Accesso diretto alla pubblica strada. Si compone di tre ambienti ed un bagno privo di aperture. Due vetrine prospettano sulla strada pubblica. La superficie catastale è pari a mq. 60,00, la superficie netta è pari a circa mq 51,00, la superficie commerciale è pari a circa mq 52,00. L'immobile è stato realizzato in forza del seguente titolo abilitativo: L.E. n.18 del 02.05.1972; Complessivamente la qualità dei materiali e delle finiture è nello standard della zona, e lo stato di conservazione e di manutenzione appare buono. La destinazione d'uso dell'immobile non è conforme al titolo edilizio assentito;

La struttura è stata collaudata; L'immobile per la parte residenziale è agibile;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 172, Sub. 10, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 42.200,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni, nonché le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (*Rif. All. Schede di stima - 01 Scheda di Stima 01*)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 50.500,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni € 43.200,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni € 50.500,00  
adeguamenti e correzione della stima

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 3	€	1.515,00
Spese condominiali insolute	€	0,00
Cattivo stato di manutenzione	€	3.255,00
Stato di occupazione del bene	€	0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€	3.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€	42.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Castelforte (LT) - via Alfredo Fusco	60,00 mq	0,00 €/mq	€ 42.200,00	100,00%	€ 42.200,00
Valore di stima:					€ 42.200,00

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc

Posto Auto scoperto sito nel Comune di Castelforte (Lt), in area extra urbana, via delle Terme snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.39, part.IIIa n.1091 sub.10, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 4, Consistenza catastale mq 13,00, Superficie catastale mq 13,00, Rendita €10,07, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

Ubicato su piazzale adiacente a due villette bifamiliari. Accesso diretto alla pubblica strada, per mezzo di un percorso carrabile che costeggia le due unità immobiliari. Il complesso edilizio è stato realizzato con Permesso di Costruire n.14 del 01/07/2008, e successiva Variante al P.d.C. n.18 del 11.06.2009;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1091, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni, nonché le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima - 01 Scheda di Stima 02)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€	1.600,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€	0,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€	1.600,00
adeguamenti e correzione della stima		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 0	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	0,00
Cattivo stato di manutenzione	€	0,00
Stato di occupazione del bene	€	0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€	0,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€	1.600,00

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Castelforte (LT) - via delle Terme snc

Posto Auto scoperto sito nel Comune di Castelforte (Lt), in area extra urbana, via delle Terme snc, censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.39, part.IIIa n.1091 sub.11, Cat C/6 (... autorimesse), Classe 4, Consistenza catastale mq 13,00, Superficie catastale mq 13,00, Rendita €10,07, e quota in comproprietà indivisa delle parti comuni, il tutto con diritto di piena proprietà in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

Ubicato su piazzale adiacente a due villette bifamiliari. Accesso diretto alla pubblica strada, per mezzo di un percorso carrabile che costeggia le due unità immobiliari. Il complesso edilizio è stato realizzato con Permesso di Costruire n.14 del 01/07/2008, e successiva Variante al P.d.C. n.18 del 11.06.2009;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1091, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni, nonché le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Schede di stima - 01 Scheda di Stima 03)

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€	1.600,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€	0,00

Si riporta di seguito uno schema riassuntivo dei valori di stima

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al lordo delle decurtazioni	€	1.600,00
adeguamenti e correzione della stima		
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto % 0	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	0,00
Cattivo stato di manutenzione	€	0,00
Stato di occupazione del bene	€	0,00
Costi ed oneri per sanatorie di opere abusive art 36 DPR 380/01	€	0,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
Costi per ripristino stato dei luoghi	€	0,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni	€	1.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Castelforte (LT) - via delle Terme snc	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Castelforte (LT) - via delle Terme snc	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
Valore di stima:					€ 3.200,00

## ALLEGATI

### DOCUMENTAZIONE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	20100928 Compravendita notaio Fuccillo	Compravendita notaio Fuccillo 28.09.2010	unico
2	20110211 Compravenidta Notaio Marciano	Compravenidta Notaio Marciano 11.02.2011	unico
3	Isp Ipot Fg34 Part 172 sub7 Cost.ne Fondo Patr	Ispezione Ipotecaria Fg34 Part 172 sub7 Costituzione Fondo Patrimoniale	unico
4	Isp Ipot Fg34 Part 172 sub7	Ispezione Ipotecaria Fg34 Part 172 sub7	unico
5	Isp Ipot Fg39 Part 1091 sub10	Ispezione Ipotecaria Fg39 Part 1091 sub10	unico
6	Isp Ipot Fg39 Part 1091 sub11	Ispezione Ipotecaria Fg39 Part 1091 sub11	unico
7	Vis Stor Fg34 Part 172 sub1 soppresso	Visura Storica Fg34 Part 172 sub1 soppresso	unico
8	Vis Stor Fg34 Part 172 sub2 soppresso	Visura Storica Fg34 Part 172 sub2 soppresso	unico
9	Vis Stor Fg34 Part 172 sub7	Visura Storica Fg34 Part 172 sub7 - Negozio	unico
10	Vis Stor Fg34 Part 172 sub10	Visura Storica Fg34 Part 172 sub10 - Negozio aggiornata	unico
11	Vis Stor Fg39 Part 1091 sub10	Visura Storica Fg39 Part 1091 sub10 - Posto Auto	unico
12	Vis Stor Fg39 Part 1091 sub11	Visura Storica Fg39 Part 1091 sub11 - Posto Auto	unico
13	Vis Stor Fg39 Part 1091	Visura Storica Fg39 Part 1091 Area di Sedime	unico
14	Verb Sopr 01	Verbale di Sopralluogo n.01 del 18,05,2017	unico
15	Cert Dest Urb Fg 34 Part 1091	Certificato di Destinazione Urbanistica Fg 34 Part 1091	unico
16	Licenza Edilizia n.18_1972	Licenza Edilizia n.18_1972 - Fg 34 part 172	unico
17	Cert Collaudo 1973	Certificato di Collaudo del 28/03/1973 - Fg 34 Part 172	unico
18	Abitabilita 1973	Permesso di Abitabilita del 12/12/1973 - Fg 34 Part 172	unico
19	Pdc n.18 2009	Permesso di Costruire n.18 del 11/06/2009 - Fg39 Part 1091	unico

### SCHEDE DI STIMA

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Scheda 01	Scheda di Stima Locale Commerciale	unico
2	Scheda 02	Scheda di Stima Posto Auto sub 10	unico
3	Scheda 03	Scheda di Stima Posto Auto sub 11	unico

### PLANIMETRIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	Estr Mapp Fg34 Part 172	Stralcio di Mappa Catastale	unico
2	Fg 34 Part 172 sub7 PLN	Planimetria Catastale - Negozio sub 7 soppresso	unico
3	Fg 34 Part 172 sub10 PLN	Planimetria Catastale - Negozio aggiornata	unico
4	Fg 34 Part 172 EL Sub 10	Elenco dei Subalterni	unico
5	Fg 34 Part 172 PLN Sub 10	Planimetria dei Subalterni	unico
6	Rilievo Part 172 Sub 10	Rilievo dello stato di fatto - Appartamento	unico

7	Fg 34 Part 172 PRG stralcio	Fg 34 Part 172 PRG stralcio Piano Regolatore Generale	unico
8	Fg 34 Part 172 PTPR TAV A	Fg 34 Part 172 Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV A	unico
9	Fg 34 Part 172 PTPR TAV B	Fg 34 Part 172 Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV B	unico
10	Fg 34 Part 172 PTPR TAV C	Fg 34 Part 172 Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV C	unico
11	Estr Mapp Fg39 Part 1091	Stralcio di Mappa Catastale	unico
12	Fg 39 Part 1091 sub10	Planimetria Catastale - Posto Auto sub 10	unico
13	Fg 39 Part 1091 Sub11	Planimetria Catastale - Posto Auto sub 11	unico
14	Fg 39 Part 1091 El Sub	Fg 34 Part 1091 Elenco dei Subalterni	unico
15	Fg 39 Part 1091 PLN Sub	Fg 34 Part 1091 Planimetria dei Subalterni	unico
16	Fg 39 Part 1091 PRG stralcio	Fg 34 Part 1091 PRG stralcio Piano Regolatore Generale	unico
17	Fg 39 Part 1091 PTPR Tav A	Fg 39 Part 1091 Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV A	unico
18	Fg 39 Part 1091 PTPR Tav B	Fg 39 Part 1091 Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV B	unico
19	Fg 39 Part 1091 PTPR Tav C	Fg 39 Part 1091 Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV C	unico
20	Fg 34 Part 172 PdR stralcio	Fg 34 Part 172 PdR stralcio Piano di Ricostruzione	unico
21	Fg 34 Part 172 PdR NTA	Fg 34 Part 172 Piano di Ricostruzione Norme Tecniche di Attuazione	unico

## FOTOGRAFIE

n	file	descrizione testuale	lotto
1	01 Fabbricato Esterno via A Fusco	Fabbricato Esterno via A Fusco	unico
2	02 Negozio Esterno via A Fusco	Negozio Esterno via A Fusco	unico
3	03 Negozio Esterno Fronte	Negozio Esterno Fronte	unico
4	04 Negozio Esterno via A Fusco	Negozio Esterno via A Fusco	unico
5	05 Negozio Interno	Negozio Interno	unico
6	06 Negozio Interno	Negozio Interno	unico
7	07 Negozio Interno	Negozio Interno	unico
8	08 Negozio Interno	Negozio Interno	unico
9	09 Strada di accesso Piazzale Posti Auto	Strada di accesso Piazzale Posti Auto	unico
10	10 Posizione indicativa degli stalli	Posizione indicativa degli stalli	unico
11	11 Piazzale vista d insieme	Piazzale vista d insieme	unico
12	12 Piazzale lato uscita	Piazzale lato uscita	unico

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch olindo d'alvito