
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianchi Catia, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	21

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2020 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 252.551,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228.....	30

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Bianchi Catia, con studio in Via Marittima, 153 - 03100 - Frosinone (FR), email info@projecttime.it, PEC CATIA.BIANCHI@INGPEC.EU, Tel. 0775 852370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Si tratta di un fabbricato adibito a laboratorio artigianale avente struttura in portante in profilati metallici, copertura in pannelli tipo sandwich e tamponatura in blocchi forati

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Si tratta di un fabbricato contiguo al laboratorio artigianale. Anche questo è realizzato con struttura metallica, copertura e tamponature con pannelli sandwich. In direzione sud- ovest è presente altresì una corte esclusiva di circa 487mq

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Si tratta della corte esterna del fabbricato, risulta imbrecciata ed è utilizzata come area a parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

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

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

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° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

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 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

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° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile in questione è in aderenza in direzione nord-est con un fabbricato di civile abitazione di proprietà della sig.ra **** Omissis ****, a sud-est con deposito di proprietà del debitore esecutato

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile in questione è in aderenza in direzione nord-est con l'opificio di proprietà del debitore esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Il terreno confina a nord-est con proprietà **** Omissis ****, a ovest con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud-ovest con proprietà **** Omissis **** e a sud stessa proprietà della parte debitrice esecutata

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	271,44 mq	288,00 mq	1,00	288,00 mq	0,00 m	T
Soppalco praticabile	62,64 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	0,00 m	1
Opifici- ampliamento	137,44 mq	126,10 mq	1,00	126,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				486,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				486,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è situato in zona periferica rispetto al centro urbano del Comune di Santi Cosma e Damiano

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	488,00 mq	488,00 mq	0,10	48,80 mq	0,00 m	
Locale di deposito	44,02 mq	49,50 mq	1,00	49,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				98,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2195,00 mq	2287,00 mq	1,00	2287,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2287,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2287,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 507, Sub. 8 Categoria C3
Dal 13/09/2005 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 507, Sub. 8 Categoria C3
Dal 11/03/2011 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 507, Sub. 8 Categoria C3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 507, Sub. 9 Categoria C2
Dal 13/09/2005 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 507, Sub. 9 Categoria C2
Dal 11/03/2011 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 507, Sub. 9 Categoria C2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2002 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 89 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0 22 87
Dal 11/03/2011 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 89 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0 22 87
Dal 05/10/2011 al 09/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 89 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) 0 22 87
--	--	--------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	507	8		C3			384 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in quanto in ampliamento all'immobile originario è stato realizzato un ampliamento dello stesso in difformità alla concessione edilizia n. 47 del 11/09/2000 e successiva variante n. 61 del 21/06/2002.

Tale ampliamento non è mai stato accatastato ma, in questa fase si omette l'aggiornamento catastale in quanto subordinato all'ottenimento dell'accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 come verrà specificato di seguito.

Inoltre, sulla corte di cui ai sub 8 e 9 sono presenti delle tettoie aventi struttura in acciaio per una superficie di circa 120 mq prive di titolo abilitativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	507	9		C2		93				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	89				Seminativo	3	0 22 87 mq			

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'accesso all'immobile avviene da Via Portogaleo per mezzo di una stradina privata che attraversa le particelle 681, 155, 156 e le corti dei sub 7 e 10 della particella 507. Per tale motivo dovrà essere istituita apposita servitù di passaggio su tali immobili.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'accesso all'immobile avviene da Via Portogaleo per mezzo di una stradina privata che attraversa le particelle 681, 155, 156 e le corti dei sub 7 e 10 della particella 507. Il sub 10 è BCNC ai sub 7 e 9. Dovrà essere istituita

apposita servitù di passaggio su tali immobili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'accesso al terreno avviene da Via Portogaleo per mezzo di una stradina privata che attraversa le particelle 681, 155, 156 e le corti dei sub 7 e 10 della particella 507. Per tale motivo dovrà essere istituita apposita servitù di passaggio su tali immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile non risulta sottoposto a servitù, censo, livelli od usi civici

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile non risulta sottoposto a servitù, censo, livelli od usi civici

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile non risulta sottoposto a servitù, censo, livelli od usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile presenta una struttura portante in profilati metallici ed in dettaglio pilastri in HEA e copertura realizzata con capriate in profilati metallici scatolari. La copertura è stata realizzata con pannelli coibentati tipo Isopan mentre il pavimento è costituito da un battuto di cemento perfettamente liscio.

la tamponatura perimetrale è stata realizzata con blocchi forati di cemento intonacati e tinteggiati su entrambe le facce.

gli infissi sono in alluminio anodizzato a giunto aperto.

E' stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico (380 V) a vista con tubazione in PVC fissata alle pareti perimetrali, prese interbloccate, ecc.

Infine è presente anche l'impianto di aspirazione dei trucioli provenienti dalla lavorazione del legno

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile presenta una struttura portante in profilati metallici ed in dettaglio pilastri in HEA e copertura realizzata con capriate in profilati metallici scatolari. La copertura è stata realizzata con pannelli coibentati tipo Isopan.

Su parte dello stesso sono state realizzate delle tramezzature per la trasformazione in civile abitazione e quindi sono presenti delle finiture civili quali pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, porte interne in legno, ecc.

Tale intervento dovrà tuttavia essere rimosso in quanto in contrasto con il titolo abilitativo assentito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** avente sede legale in Santi Cosma e Damiano (Lt), C.F. 01422840601

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** avente sede legale in Santi Cosma e Damiano (Lt), C.F. 01422840601

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Il terreno risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** avente sede legale in Santi Cosma e Damiano (Lt), C.F. 01422840601

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 27/12/1989	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lena Mario	26/02/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1989 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aregnello Antonio	27/12/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1992 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schiano Bernardo	22/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2011 al 05/10/2011	**** Omissis ****	atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	11/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Marciano	05/10/2011		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1987 al 27/12/1989	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lena Mario	26/02/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/12/1989 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Aregnello Antonio	27/12/1989				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/12/1992 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schiano Bernardo	22/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2011 al 05/10/2011	**** Omissis ****	atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	11/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Marciano	05/10/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1998 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Areniello Antonio			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2011 al 05/10/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nastri Lucio	11/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2011	**** Omissis ****	Atto notarile di mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino Marciano	05/10/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Latina il 08/01/2014
Reg. gen. 216 - Reg. part. 24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca cin. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Roma il 26/06/2019
Reg. gen. 14658 - Reg. part. 2329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cassino il 28/07/2020
Reg. gen. 14535 - Reg. part. 10341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Latina il 08/01/2014
Reg. gen. 216 - Reg. part. 24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca cin. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Roma il 19/04/2016
Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1357
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Roma il 26/06/2019
Reg. gen. 14658 - Reg. part. 2329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013

Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Latina il 08/01/2014

Reg. gen. 216 - Reg. part. 24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca cin. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Roma il 19/04/2016

Reg. gen. 8142 - Reg. part. 1357

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Roma il 26/06/2019

Reg. gen. 14658 - Reg. part. 2329

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cassino il 28/07/2020

Reg. gen. 14535 - Reg. part. 10341

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15/10/2021 l'area ricade nella perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei "Perimetrazione 4- Torraccio" ai sensi della L.R. 28/1980. Tale perimetrazione è stata adottata con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 e non risulta essere ancora stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio.

Ad oggi valgono le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e smi

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15/10/2021 l'area ricade nella perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei "Perimetrazione 4- Torraccio" ai sensi della L.R. 28/1980. Tale perimetrazione è stata adottata con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 e non risulta essere ancora stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio.

Ad oggi valgono le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e smi

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15/10/2021 l'area ricade nella perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei "Perimetrazione 4- Torraccio" ai sensi della L.R. 28/1980. Tale perimetrazione è stata adottata con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 e non risulta essere ancora stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio.

Ad oggi valgono le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e smi

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 n. 72 del 14/11/1997. Con tale titolo abilitativo veniva sanato il capannone adibito ad attività di falegnameria e gli attigui depositi (attuali sub 8 e 9).

Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 47 del 11/9/2000 avente ad oggetto "Ampliamento capannone adibito ad attività di falegnameria" : tale intervento prevedeva la demolizione di parte delle cubature esistenti e mediante l'utilizzo di cubature disponibili sul lotto di proprietà.

Su tale ultima pratica edilizia è stata richiesta e rilasciata una variante con concessione edilizia n. 61 del 21/06/2002.

A seguito della verifica di quanto realizzato con i titoli abilitativi rilasciati è emersa la NON conformità di quanto realizzato rispetto a quanto assentito. In dettaglio le difformità rilevate sono le seguenti:

1. l'ampliamento del capannone artigianale non corrisponde per dimensioni rispetto a quello autorizzato: dimensioni realizzate (14,80*9,28 ml, altezza 3,65/4,00 ml); dimensioni assentite (18,70*12,00 ml, altezza 6,50/7,00 ml);
2. sono una porzione del fabbricato di cui era previsto il recupero della cubatura è stato demolito mentre la porzione a deposito di cui era prevista la demolizione non è stata demolita.
3. la porzione di immobile ad origine destinata a sala verniciatura è stata trasformata in civile abitazione. Per tale abuso era stata emessa ordinanza di demolizione n. 24 del 02/05/2017 dal Comune di Santi Cosma e Damiano.

E' stata valutata pertanto la sanabilità degli abusi commessi ricorrendo all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e smi che prevede la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale doppia conformità non si rileva per il caso in questione in quanto attualmente l'area ricade (come riportato nel CDU) all'interno della perimetrazione dei nuclei edilizi spontanei (4 -Torraccio) , perimetrazione che è stata adottata in Consiglio comunale con Deliberazione n. 29 del 31/10/2008 che ancora non è stata approvata in via definitiva dalla Regione Lazio; pertanto sono , attualmente vigenti le norme di salvaguardia ai sensi della L. n. 1902 del 03/11/1952.

Inoltre, l'area ricade in nella fascia di rispetto sottoposta dal P.T.P.R. a vincolo archeologico - paesaggistico e precisamente classificata : "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici con relativa fascia di rispetto di 100,00 ml".

Si renderebbe, pertanto, necessario acquisire anche la compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/04 e smi. L'art. 167 al comma 4 disciplina quali sono i casi per i quali è possibile richiedere la compatibilità paesaggistica e specificatamente:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso specifico, pertanto, in quanto trattasi di aumento di cubatura rispetto a quella legittimamente realizzata l'unica possibilità di poter richiedere l'accertamento di compatibilità ex art. 36 del DPR 380/01 e smi e la compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/04 e smi è quella di non incrementare la cubatura legittimamente autorizzata (quella di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 72 del 14/11/1997) e quindi demolire le cubature eccedenti (di cui una parte era già prevista nella concessione edilizia n. 61 del 21/06/2002. Le demolizioni dovranno riguardare anche le opere relative al cambio di destinazione d'uso con realizzazione dell'appartamento per riportare l'immobile alla destinazione d'uso assentita.

Tali demolizioni riguardano una porzione di immobile individuato in catasto al fg. 67 mapp. 507 sub 9.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

L'immobile è stato autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 n. 72 del 14/11/1997. Con tale titolo abilitativo veniva sanato il capannone adibito ad attività di falegnameria e gli attigui depositi (attuali sub 8 e 9).

Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 47 del 11/9/2000 avente ad oggetto "Ampliamento capannone adibito ad attività di falegnameria" : tale intervento prevedeva la demolizione di parte delle cubature esistenti e mediante l'utilizzo di cubature disponibili sul lotto di proprietà.

Su tale ultima pratica edilizia è stata richiesta e rilasciata una variante con concessione edilizia n. 61 del 21/06/2002.

A seguito della verifica di quanto realizzato con i titoli abilitativi rilasciati è emersa la NON conformità di quanto realizzato rispetto a quanto assentito. In dettaglio le difformità rilevate sono le seguenti:

1. la porzione a deposito di cui era prevista la demolizione per il recupero della cubatura per l'ampliamento dell'opificio non è stata demolita;
2. una porzione dei locali è stata trasformata in civile abitazione. Per tale abuso era stata emessa ordinanza di demolizione n. 24 del 02/05/2017 dal Comune di Santi Cosma e Damiano.

Come già detto per il sub 8 , dovrà essere demolita una porzione di immobile al fine di poter procedere con l'accertamento di conformità ex 36 del DPR 380/01 per l'ampliamento del capannone e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi per la porzione trasformata in civile abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
Si tratta di un fabbricato adibito a laboratorio artigianale avente struttura in portante in profilati metallici, copertura in pannelli tipo sandwich e tamponatura in blocchi forati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 507, Sub. 8, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 226.036,50
La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata effettuata considerando come costo unitario il valore medio tra quelli desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili di caratteristiche simili a quello in questione relativo al secondo semestre 2021.
A tale importo devono essere considerati gli oneri per la richiesta dell'accertamento di compatibilità ex

art. 36 del DPR 380/01 (che comprende anche la necessità di acquisire l'autorizzazione sismica in sanatoria) e per la richiesta della compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/04 e smi.:

- spese tecniche: € 7.000,00
- indagini archeologiche: € 2.500,00
- indagini geologiche e relazione geologica: € 7.000,00
- diritti di segretaria vari € 2.000,00
- sanzioni urbanistiche e ambientali € 10.000,00
- TOTALE € 28.500,00

A tale importo deve essere aggiunta la somma occorrente a:

- demolizione della porzione di cubatura eccedente come precedentemente illustrato;
- demolizione delle tettoie realizzate senza alcun titolo abilitativo di cui si è accennato in precedenza;
- demolizione delle opere interne sulla porzione dove è stato realizzato l'appartamento di civile abitazione (parte sub 8 e parte sub 9)

Tale somma include le opere provvisoriale, la demolizione, il carico e trasporto a discarica del materiale di risulta e gli oneri della discarica: € 25.000,00.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
Si tratta di un fabbricato contiguo al laboratorio artigianale. Anche questo è realizzato con struttura metallica, copertura e tamponature con pannelli sandwich. In direzione sud- ovest è presente altresì una corte esclusiva di circa 487mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 507, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.709,50
La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata effettuata considerando come costo unitario il valore medio tra quelli desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili di caratteristiche simili a quello in questione relativo al secondo semestre 2021.
La superficie del deposito considerata, pari a 49,50 mq, è quella residua rimanente a seguito della demolizione della porzione occorrente a compensare la cubatura realizzata per l'ampliamento del capannone di cui si è relazionato nel "Bene n. 01".
Anche gli oneri per la demolizione e per il ripristino dello stato dei luoghi è stato già considerato nel Bene n. 01

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
Si tratta della corte esterna del fabbricato, risulta imbrecciata ed è utilizzata come area a parcheggio
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 89, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.305,00
Il valore al terreno in questione è stato attribuito considerando che ha potenzialmente capacità edificatoria in quanto ricadente all'interno della perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei. Tale piano è stato attualmente adottato dal Comune di Santi Cosma e Damiano con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 ed è in corso di approvazione da parte della Regione Lazio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale	486,10 mq	465,00 €/mq	€ 226.036,50	100,00%	€ 226.036,50

Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228					
Bene N° 2 - Deposito Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	98,30 mq	465,00 €/mq	€ 45.709,50	100,00%	€ 45.709,50
Bene N° 3 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228	2287,00 mq	15,00 €/mq	€ 34.305,00	100,00%	€ 34.305,00
				Valore di stima:	€ 306.051,00

Valore di stima: € 306.051,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	53500,00	€

Valore finale di stima: € 252.551,00

Si rimanda a quanto già esplicitato all'interno della perizia e in particolare agli oneri occorrenti per la richiesta dell'accertamento di compatibilità ex art. 36 del DPR 380/01 e per la richiesta della compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D. Lgs. 42/04 e smi che comporta le seguenti spese:

- spese tecniche: € 7.000,00
- indagini archeologiche: € 2.500,00
- indagini geologiche e relazione geologica: € 7.000,00
- diritti di segreteria vari € 2.000,00
- sanzioni urbanistiche e ambientali € 10.000,00
- TOTALE € 28.500,00

Oltre le somme occorrente per:

- demolizione della porzione di cubatura eccedente come precedentemente illustrato;
- demolizione delle tettoie realizzate senza alcun titolo abilitativo di cui si è accennato in precedenza;
- demolizione delle opere interne sulla porzione dove è stato realizzato l'appartamento di civile abitazione (parte sub 8 e parte sub 9)

Tale somma include le opere provvisionali, la demolizione, il carico e trasporto a discarica del materiale di risulta e gli oneri della discarica: € 25.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Frosinone, li 19/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bianchi Catia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 15/10/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 09/07/2022)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie esplicative

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
Si tratta di un fabbricato adibito a laboratorio artigianale avente struttura in portante in profilati metallici, copertura in pannelli tipo sandwich e tamponatura in blocchi forati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 507, Sub. 8, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15/10/2021 l'area ricade nella perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei "Perimetrazione 4-Torraccio" ai sensi della L.R. 28/1980. Tale perimetrazione è stata adottata con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 e non risulta essere ancora stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio. Ad oggi valgono le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e smi
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
Si tratta di un fabbricato contiguo al laboratorio artigianale. Anche questo è realizzato con struttura metallica, copertura e tamponature con pannelli sandwich. In direzione sud- ovest è presente altresì una corte esclusiva di circa 487mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 507, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15/10/2021 l'area ricade nella perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei "Perimetrazione 4-Torraccio" ai sensi della L.R. 28/1980. Tale perimetrazione è stata adottata con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 e non risulta essere ancora stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio. Ad oggi valgono le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e smi
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228
Si tratta della corte esterna del fabbricato, risulta imbrecciata ed è utilizzata come area a parcheggio
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 89, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come risulta dal CDU rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 15/10/2021 l'area ricade nella perimetrazione dei Nuclei Edilizi Spontanei "Perimetrazione 4-Torraccio" ai sensi della L.R. 28/1980. Tale perimetrazione è stata adottata con D.C.C. n. 29 del 31/10/2008 e non risulta essere ancora stata definitivamente approvata dalla Regione Lazio. Ad oggi valgono le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03/11/1952 e smi

Prezzo base d'asta: € 252.551,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.551,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 507, Sub. 8, Categoria C3	Superficie	486,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di un fabbricato adibito a laboratorio artigianale avente struttura in portante in profilati metallici, copertura in pannelli tipo sandwich e tamponatura in blocchi forati		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** avente sede legale in Santi Cosma e Damiano (Lt), C.F. 01422840601		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 507, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	98,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di un fabbricato contiguo al laboratorio artigianale. Anche questo è realizzato con struttura metallica, copertura e tamponature con pannelli sandwich. In direzione sud- ovest è presente altresì una corte esclusiva di circa 487mq		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** avente sede legale in Santi Cosma e Damiano (Lt), C.F. 01422840601		

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Porto Galeo 228

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 67, Part. 89, Qualità Seminativo	Superficie	2287,00 mq
Descrizione:	Si tratta della corte esterna del fabbricato, risulta imbrecciata ed è utilizzata come area a parcheggio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** avente sede legale in Santi Cosma e Damiano (Lt), C.F. 01422840601		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBCATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Latina il 08/01/2014
Reg. gen. 216 - Reg. part. 24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBCATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Latina il 08/01/2014
Reg. gen. 216 - Reg. part. 24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBCATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA PORTO GALEO 228

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bologna il 02/12/2013
Reg. gen. 28103 - Reg. part. 2787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Latina il 08/01/2014
Reg. gen. 216 - Reg. part. 24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura