
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzetti Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	3
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	10
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	11
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2020 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.779,56	18

INCARICO

All'udienza del 04/11/2020, il sottoscritto Arch. Mazzetti Antonietta, con studio in P.zza G. Carbone, 1 - 03037 - Pontecorvo (FR), PEC antonietta.mazzetti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada (Coord. Geografiche: 41°16'04.1"N 13°44'14.0"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1 (Coord. Geografiche: 41°16'04.1"N 13°44'14.0"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1 (Coord. Geografiche: 41°16'03.1"N 13°44'13.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Fabbricato del tipo a villetta di tipologia edilizia economica edificato nei primi anni 70, inserito in una piccola zona cortilizia in pendenza che lo circonda sui quattro lati.

Ubicato al piano terra sottostrada ed accessibile solo pedonalmente tramite scala in metallo.

Il fabbricato dalla pianta rettangolare di circa 10x14 mt, in elevazione si distingue in due parti.

La prima, quella da cui si ha accesso all'unità immobiliare, si presenta a tutta altezza con copertura inclinata e struttura in legno lamellare a vista. L'altezza media interna è di circa mt 3.40.

La restante parte del fabbricato è caratterizzata da doppia elevazione, al piano terra con altezza interna di 2.40 circa. Il sottotetto al piano 1° non è stato possibile rilevarlo causa impossibilità di accedervi, tuttavia da un riscontro tra gli elaborati di progetto e le foto, si riscontra che le dimensioni sono all'incirca di 90 mq e un'altezza media di circa 2,40.

L'unità immobiliare è costituita:

PIANO TERRA

appartamento con livello leggermente sfalsato (due/2 gradini), composto da cinque vani. Ingresso tramite il locale soggiorno-pranzo con bagno, corridoio di disimpegno con accesso a due camere da letto; camera, bagno e cucina prospicienti su balcone.

La cucina presenta un accesso autonomo e diretto verso l'esterno.

PIANO PRIMO_

vano sottotetto, illuminato tramite tre aperture vetrate sul prospetto Sud ed accessibile unicamente tramite una botola situata nel corridoio.

Si specifica che non è stato possibile entrare per la visione interna, in quanto non è stato predisposto dagli esecutati l'accesso tramite la botola, che hanno dichiarato essere inchiodata. Viene riferito che questo vano sottotetto si presenta non rifinito con solaio di tavelloni a vista.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Pertinenza_ Piccola struttura in muratura adibita a deposito sito al Piano T-sottostrada. Sovrastante il solaio di copertura, al livello della via Sauzo, è presente tettoia realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera. Accessibile solo dal piano strada è utilizzata come posto auto pertinenziale coperto. I due livelli non sono comunicanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Terreno_ Parzialmente coltivato ad orto e per altra parte allo stato incolto con vegetazione. Accessibile da via Sauzo n.5 tramite corte pertinenziale al fabbricato.

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 civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Il fabbricato confina catastalmente a Nord con via Sauzo, a Est con la p.lla 415 foglio 20, a Sud con la p.lla 136 foglio 20 di proprietà della stessa ditta e ad Ovest con la p.lla 135 foglio 20.

L'immobile è situato in un ambito con edificazione sparsa dislocata lungo il tracciato stradale di via Sauzo.

Sorge su di un terreno scosceso, geograficamente compreso:

a Sud tra il Rio Genzano distante circa 67/70 m e un area boscata;

a Nord tra strada e un area arborata antropizzata.

Dista a circa 1 km dal centro di Minturno e dalla sede del Municipio in via principe di Piemonte , a 4 km dal litorale di Scauri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Il deposito è ricompreso nell'angolo N/E della corte pertinenziale del fabbricato.

A Nord posto in adiacenza tra il bordo della strada ed a Est con il muro di confine con la con la p.lla 415 foglio 20.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Il terreno pertinenziale confina catastalmente a Nord con la p.lla 388 foglio 20 di proprietà degli esecutati, a Est con la p.lla 68 e parte la p.lla 415 foglio 20, a sud con il Rio Genzano e ad Ovest con la p.lla 135 foglio 20.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione_porzione 1	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,38 m	T
Abitazione_parte 2	40,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	3,36 m	T
balcone	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Cortile	370,00 mq	370,00 mq	0,18	66,60 mq	0,00 m	T
Soffitta	90,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	2,45 m	P sottotetto
Totale superficie convenzionale:				227,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	10,00 mq	14,00 mq	0,25	4,90 mq	2,50 m	T_sottoscala strada
tettoia /posto auto	14,00 mq	14,00 mq	0,60	11,20 mq	2,00 m	T_livello strada
Totale superficie convenzionale:				16,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	780,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				780,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1992 al 03/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 388, Sub. 1-2 Categoria A3 Piano 1/S
Dal 29/06/1992 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 388, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 386,31 Piano 1/S
Dal 09/07/2013 al 01/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 388, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 386,31 Piano T

Il bene in oggetto è un piano terra, ma rispetto alla quota stradale si trova ad un livello inferiore - Piano T/Sottostrada.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	388	2		A6	3	8,5		386,31 €	S-1	
	20	388	1		D	2	10	14 mq	6,71 €	S-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è pienamente corrispondente, in quanto non è stata aggiornata contestualmente ai lavori di ristrutturazione effettuati.

Differmità riscontrate:

- eliminazione della tettoia di progetto antistante l'ingresso;
- diversa distribuzione d'uso spazi interni;
- altezza soggiorno-pranzo variata;
- scala esterna di accesso all'unità leggermente delocalizzata e variata nella forma;
- piccolo deposito sotto il balcone.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	388	1		C2	2	8,5	10 mq	6,71 €	S-1	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	136				Seminativo arborato	3	are 7 ca 80 mq	4,63 €	6,24 €	

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 CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Il fabbricato edificato nel 1972/74, è della tipologia di edificazione economica e popolare.

Ha subito solo parzialmente un intervento di ristrutturazione.

La parte non oggetto di ristrutturazione, presenta finiture originali dell'epoca, pavimenti, infissi, wc etc e versa in uno stato conservativo scadente e necessitante di interventi di manutenzione ordinaria.

La corte antistante il fabbricato è in cemento ed in alcuni punti appare non uniforme e disgregata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Le strutture sono vetuste e già in origine facente parte di un'edificazione economica.

Il deposito versa in una condizione di scadente manutenzione.

La tettoia versa in un precario stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Esposizione: Asse principale fabbricato Nord-Est/ Sud-Ovest

Fondazioni in muratura di pietrame calcareo e malta cementizia a sacco.

Str. verticali: muratura di pietrame tufaceo.

Copertura: Zona Soggiorno pranzo presenta un copertura in legno lamellare con falda inclinata e manto in tegole laterizie. La restante parte del fabbricato la copertura è a doppia falda inclinata di cui una con minima pendenza e copertura in lamiera.

Pareti esterne: Intonacate e parte sopraelevata ancora allo stato rustico senza esecuzione dell'intonaco.

Altezza interna utile_ zona soggiorno-pranzo altezza media H 3.36

Zona notte bagno e cucina H 2.38

Pareti interne intonacate.

Pavimentazione interna:

Marmette di graniglia di marmo. Nel corridoio al pavimento è sovrapposto del laminato.

Soggiorno-Pranzo maioliche in gres porcellanato

Infissi esterni_

Zona Soggiorno pranzo wc_ Infissi a doppia anta battente in legno con persiane in legno. Nella restante parte della casa risultano gli infissi originari in legno in cattivo stato manutentivo.

Infissi interni: porte tamburate.

Impianto di riscaldamento:

Sono presenti termosifoni posizionati alle pareti ma non risultano collegati e l'impianto di riscaldamento termico è assente. E' presente un caminetto funzionante nella zona giorno

Impianto di raffrescamento: sono presenti dei fan-coil nella zona giorno

Scale esterne di accesso al fabbricato realizzate in con struttura in tubolari metallici_da ristrutturare.

Corte pertinenziale recintata con pavimentazione in cemento in cattivo stato manutentivo.

Terreno esclusivo a destinazione parziale orto.

SOFFITTA - il fabbricato presenta una soffitta abitabile considerata l'altezza. Accessibile da una botola posta nel corridoio è illuminata con tre grandi finestre prospettanti sul giardino e terreno di proprietà.(non è stato possibile accedervi)

DEPOSITO_ ricavato sotto il solaio del terrazzino con un altezza di circa 1.70 metri.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

DEPOSITO - realizzato in muratura.

POSTO AUTO - coperto da bassa tettoia con struttura in tubolari in metallo prospettante su strada_ da ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

L'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, **** Omissis **** e dai loro figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis **** non presenti al momento dell'accesso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Il 18.12.2020, in seguito a specifica richiesta fatta il 23.11.2020, viene certificato dall'UTC del Comune di Minturno (Lt), che il bene oggetto della presente perizia immobiliare individuato al Foglio 20 particella 388, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n.34 del 10.12.84, ricade in:

- Zona Omogenea E/4 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
- in parte in VIABILITÀ DI PROGETTO CON VINCOLO DECADUTO ai sensi dell'art.9 del Dpr 327/01 e ss.mm.ii, disciplinata dall'art.9 del DPR 380/2001.

Ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i. ed esattamente nella FASCIA DI RISPETTO di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art.36 Nta del PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Il bene individuato al Foglio 20 particella 388, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n.34 del 10.12.84, ricade in:

- ZONA OMOGENEA E/4 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
- IN PARTE IN VIABILITÀ DI PROGETTO CON VINCOLO DECADUTO ai sensi dell'art.9 del Dpr 327/01 e ss.mm.ii, disciplinata dall'art.9 del DPR 380/2001.

Ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i. ed esattamente nella FASCIA DI RISPETTO di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art.36 Nta del PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

Il bene oggetto della presente perizia immobiliare individuato al Foglio 20 particella 136, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n.34 del 10.12.84, ricade in:
ZONA OMOGENEA E/4 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA.

Ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i. ed esattamente nella FASCIA DI RISPETTO di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art.36 Nta del PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

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.

Il fabbricato e il deposito sono legittimati con LICENZA EDILIZIA IN SANATORIA N°181 del 19.11.1990 AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 ISTANZA prot. N°4891 DEL 24.03.1986 INTESTATARIO PULVIRENTI ANGELO.

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.

1

La porzione di immobile ad esclusione del soggiorno pranzo con bagno non è adeguato alla normativa edilizia in quanto internamente ha un'altezza di circa 2.40 m invece che 2.70 m come previsto dalla normativa vigente.

2

Non esiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il fabbricato ha subito alcune ristrutturazioni che non sono state legittimate da alcun titolo abilitativo.

Le modifiche riscontrate dal sopralluogo avvenuto il 4.05.2021, dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico, e dalla documentazione catastale sono nello specifico:

- Demolizione tettoia antistante l'ingresso e realizzazione di piccolo porticato di accesso.
- Delocalizzazione e modifica scala esterna di accesso;
- Diversa distribuzione degli spazi interni nella zona pranzo-soggiorno consistente nella demolizione di due tramezzature per realizzare il soggiorno con zona pranzo con caminetto, un nuovo bagno e la variazione delle altezze con la realizzazione della copertura con travi in legno e copertura in tegole laterizie.
- Nuova apertura finestrata nel prospetto Ovest in corrispondenza della zona pranzo.
- Aumento dell'altezza del vano sottotetto con realizzazione di tre aperture finestrate.
- Realizzazione di piccolo spazio di deposito nello spazio sotto il balcone dell'immobile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO S-1

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.

LICENZA EDILIZIA IN SANATORIA N°181 del 19.11.1990 AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 ISTANZA prot. N°4891 DEL 24.03.1986 INTESTATARIO PULVIRENTI ANGELO.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada
Fabbricato del tipo a villetta di tipologia edilizia economica edificato nei primi anni 70, inserito in una piccola zona cortilizia in pendenza che lo circonda sui quattro lati. Ubicato al piano terra sottostrada ed accessibile solo pedonalmente tramite scala in metallo. Il fabbricato dalla pianta rettangolare di circa 10x14 mt, in elevazione si distingue in due parti. La prima, quella da cui si ha accesso all'unità immobiliare, si presenta a tutta altezza con copertura inclinata e struttura in legno lamellare a vista. L'altezza media interna è di circa mt 3.40. La restante parte del fabbricato è caratterizzata da doppia elevazione, al piano terra con altezza interna di 2.40 circa. Il sottotetto al piano 1° non è stato possibile rilevarlo causa impossibilità di accedervi, tuttavia da un riscontro tra gli elaborati di progetto e le foto, si riscontra che le dimensioni sono all'incirca di 90 mq e un'altezza media di circa 2,40. L'unità immobiliare è costituita: PIANO TERRA_ appartamento con livello leggermente sfalsato (due/2 gradini), composto da cinque vani. Ingresso tramite il locale soggiorno-pranzo con bagno, corridoio di disimpegno con accesso a due camere da letto; camera, bagno e cucina prospicienti su balcone. La cucina presenta un accesso autonomo e diretto verso l'esterno. PIANO PRIMO_ vano sottotetto, illuminato tramite tre aperture vetrate sul prospetto Sud ed accessibile unicamente tramite una botola situata nel corridoio. Si specifica che non è stato possibile entrare per la visione interna, in quanto non è stato predisposto dagli esecutivi l'accesso tramite la botola, che hanno dichiarato essere inchiodata. Viene riferito che questo vano sottotetto si presenta non rifinito con solaio di tavelloni a vista. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 388, Sub. 2, Categoria A6 - Fg. 20, Part. 388, Sub. 1, Categoria D
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 193.672,50
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1
Pertinenza_ Piccola struttura in muratura adibita a deposito sito al Piano T-sottostrada. Sovrastante il solaio di copertura, al livello della via Sauzo, è presente tettoia realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera. Accessibile solo dal piano strada è utilizzata come posto auto pertinenziale coperto. I due livelli non sono comunicanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 388, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.415,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1
Terreno_ Parzialmente coltivato ad orto e per altra parte allo stato incolto con vegetazione. Accessibile da via Sauzo n.5 tramite corte pertinenziale al fabbricato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 136, Qualità Seminativo arborato
Valore di stima del bene: € 7.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Minturno (LT) - Via	227,85 mq	850,00 €/mq	€ 193.672,50	100,00%	€ 193.672,50

Sauzo n°5, piano T/Sottostrada					
Bene N° 2 - Deposito Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	16,10 mq	150,00 €/mq	€ 2.415,00	100,00%	€ 2.415,00
Bene N° 3 - Terreno Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1	780,00 mq	10,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
				Valore di stima:	€ 203.887,50

Valore di stima: € 203.887,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,50	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 145.779,56

E' stato calcolato un deprezzamento del valore in virtù dei seguenti punti:

- 1) Il fabbricato si trova ad livello inferiore rispetto il piano stradale. E' ubicato in una posizione disagiata, accessibile solo pedonalmente e tramite una scala. Non risponde alle normative di accessibilità e visitabilità.
- 2) Parte del fabbricato non risponde alla normativa di vivibilità, i soffitti presentano un'altezza inferiore ai 2.70 stabiliti dalla legge.
- 3) Presenta delle carenze dal punto di vista manutentivo e conservativo e necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione.
- 4) si sono riscontrate delle difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo, pertanto sarà necessario dover procedere alla regolarizzazione delle difformità e al pagamento di eventuali oneri.

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.

Pontecorvo, li 18/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzetti Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio PTPR_ Piano paesistico regionale territoriale
- ✓ Planimetrie catastali - elaborato planimetrico -Docfa
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria L.47/85
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Foto - Rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo (Aggiornamento al 14/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda sintetica raffronto difformità prospetti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada
Fabbricato del tipo a villetta di tipologia edilizia economica edificato nei primi anni 70, inserito in una piccola zona cortilizia in pendenza che lo circonda sui quattro lati. Ubicato al piano terra sottostrada ed accessibile solo pedonalmente tramite scala in metallo. Il fabbricato dalla pianta rettangolare di circa 10x14 mt, in elevazione si distingue in due parti. La prima, quella da cui si ha accesso all'unità immobiliare, si presenta a tutta altezza con copertura inclinata e struttura in legno lamellare a vista. L'altezza media interna è di circa mt 3.40. La restante parte del fabbricato è caratterizzata da doppia elevazione, al piano terra con altezza interna di 2.40 circa. Il sottotetto al piano 1° non è stato possibile rilevarlo causa impossibilità di accedervi, tuttavia da un riscontro tra gli elaborati di progetto e le foto, si riscontra che le dimensioni sono all'incirca di 90 mq e un'altezza media di circa 2,40. L'unità immobiliare è costituita: PIANO TERRA_ appartamento con livello leggermente sfalsato (due/2 gradini), composto da cinque vani. Ingresso tramite il locale soggiorno-pranzo con bagno, corridoio di disimpegno con accesso a due camere da letto; camera, bagno e cucina prospicienti su balcone. La cucina presenta un accesso autonomo e diretto verso l'esterno. PIANO PRIMO_ vano sottotetto, illuminato tramite tre aperture vetrate sul prospetto Sud ed accessibile unicamente tramite una botola situata nel corridoio. Si specifica che non è stato possibile entrare per la visione interna, in quanto non è stato predisposto dagli esecutori l'accesso tramite la botola, che hanno dichiarato essere inchiodata. Viene riferito che questo vano sottotetto si presenta non rifinito con solaio di tavelloni a vista. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 388, Sub. 2, Categoria A6 - Fg. 20, Part. 388, Sub. 1, Categoria D
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il 18.12.2020, in seguito a specifica richiesta fatta il 23.11.2020, viene certificato dall'UTC del Comune di Minturno (Lt), che il bene oggetto della presente perizia immobiliare individuato al Foglio 20 particella 388, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n.34 del 10.12.84, ricade in: - Zona Omogenea E/4 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA - in parte in VIABILITÀ DI PROGETTO CON VINCOLO DECADUTO ai sensi dell'art.9 del Dpr 327/01 e ss.mm.ii, disciplinata dall'art.9 del DPR 380/2001. Ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i. ed esattamente nella FASCIA DI RISPETTO di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art.36 Nta del PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1
Pertinenza_ Piccola struttura in muratura adibita a deposito sito al Piano T-sottostrada. Sovrastante il solaio di copertura, al livello della via Sauzo, è presente tettoia realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera. Accessibile solo dal piano strada è utilizzata come posto auto pertinenziale coperto. I due livelli non sono comunicanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 388, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene individuato al Foglio 20 particella 388, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n.34 del 10.12.84, ricade in: - ZONA OMOGENEA E/4 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA - IN PARTE IN VIABILITÀ DI PROGETTO CON VINCOLO DECADUTO ai sensi dell'art.9 del Dpr 327/01 e ss.mm.ii, disciplinata dall'art.9 del DPR 380/2001. Ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i. ed esattamente nella FASCIA DI RISPETTO di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art.36 Nta del PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1
Terreno_ Parzialmente coltivato ad orto e per altra parte allo stato incolto con vegetazione. Accessibile da via Sauzo n.5 tramite corte pertinenziale al fabbricato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 136, Qualità Seminativo arborato
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto della presente perizia immobiliare individuato al Foglio 20 particella 136, ai sensi del PRG vigente approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n.34 del 10.12.84, ricade in: ZONA OMOGENEA E/4 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA. Ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N.42 e s.m.i. ed esattamente nella FASCIA DI RISPETTO di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art.36 Nta del PTPR_ Piano Territoriale Paesistico Regionale

Prezzo base d'asta: € 145.779,56

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.779,56

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 388, Sub. 2, Categoria A6 - Fg. 20, Part. 388, Sub. 1, Categoria D	Superficie	227,85 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato edificato nel 1972/74, è della tipologia di edificazione economica e popolare. Ha subito solo parzialmente un intervento di ristrutturazione. La parte non oggetto di ristrutturazione, presenta finiture originali dell'epoca, pavimenti, infissi, wc etc e versa in uno stato conservativo scadente e necessitante di interventi di manutenzione ordinaria. La corte antistante il fabbricato è in cemento ed in alcuni punti appare non uniforme e disgregata.		
Descrizione:	Fabbricato del tipo a villetta di tipologia edilizia economica edificato nei primi anni 70, inserito in una piccola zona cortilizia in pendenza che lo circonda sui quattro lati. Ubicato al piano terra sottostrada ed accessibile solo pedonalmente tramite scala in metallo. Il fabbricato dalla pianta rettangolare di circa 10x14 mt, in elevazione si distingue in due parti. La prima, quella da cui si ha accesso all'unità immobiliare, si presenta a tutta altezza con copertura inclinata e struttura in legno lamellare a vista. L'altezza media interna è di circa mt 3.40. La restante parte del fabbricato è caratterizzata da doppia elevazione, al piano terra con altezza interna di 2.40 circa. Il sottotetto al piano 1° non è stato possibile rilevarlo causa impossibilità di accedervi, tuttavia da un riscontro tra gli elaborati di progetto e le foto, si riscontra che le dimensioni sono all'incirca di 90 mq e un'altezza media di circa 2,40. L'unità immobiliare è costituita: PIANO TERRA_ appartamento con livello leggermente sfalsato (due/2 gradini), composto da cinque vani. Ingresso tramite il locale soggiorno-pranzo con bagno, corridoio di disimpegno con accesso a due camere da letto; camera, bagno e cucina prospicienti su balcone. La cucina presenta un accesso autonomo e diretto verso l'esterno. PIANO PRIMO_ vano sottotetto, illuminato tramite tre aperture vetrate sul prospetto Sud ed accessibile unicamente tramite una botola situata nel corridoio. Si specifica che non è stato possibile entrare per la visione interna, in quanto non è stato predisposto dagli esecutari l'accesso tramite la botola, che hanno dichiarato essere inchiodata. Viene riferito che questo vano sottotetto si presenta non rifinito con solaio di tavelloni a vista.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato dagli esecutari **** Omissis ****, **** Omissis **** e dai loro figli maggiorenni **** Omissis **** e **** Omissis **** non presenti al momento dell'accesso.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 388, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	16,10 mq
Stato conservativo:	Le strutture sono vetuste e già in origine facente parte di un'edificazione economica. Il deposito versa in una condizione di scadente manutenzione. La tettoia versa in un precario stato di conservazione.		
Descrizione:	Pertinenza_ Piccola struttura in muratura adibita a deposito sito al Piano T-sottostrada. Sovrastante il solaio di copertura, al livello della via Sauzo, è presente tettoia realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera. Accessibile solo dal piano strada è utilizzata come posto auto pertinenziale coperto. I due livelli		

	non sono comunicanti.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano S-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 136, Qualità Seminativo arborato	Superficie	780,00 mq
Descrizione:	Terreno_ Parzialmente coltivato ad orto e per altra parte allo stato incolto con vegetazione. Accessibile da via Sauzo n.5 tramite corte pertinenziale al fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		