

TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gentile Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-6/Via Abate Tosti n°9, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1.....	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17

Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	33

Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Lotto 4	37
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2021 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 193.614,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 131.529,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 37.808,00	44
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 157.984,00	44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 23/01/2022, il sottoscritto Ing. Gentile Luigi, con studio in Via Pascoli, 137 - 03043 - Cassino (FR), email inggentile@tiscali.it, PEC luigi.gentile4@ingpec.eu, Tel. 339 4783935, Fax 0776 1930613, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2022 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 Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-6/Via Abate Tosti n°9, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA PONTE DI MOLA N°2-4-6/VIA ABATE TOSTI N°9, PIANO T

Trattasi di un negozio sito nel Comune di Formia (LT) con accesso su Via Ponte di Mola n. 2-4-6 e Via Abate Tosti n. 9 ed è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 6 z.c. 1, cat. C/1 classe 2, consistenza 72 mq, rendita Euro 1.427,90 e confina con p.lla 849 sub 1, p.lla 848 Sub 10, p.lla 852 Sub 1, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA PONTE DI MOLA N°5, PIANO 1

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (LT) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 7 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56 e confina con p.lla 852 Sub 4, p.lla 848 Sub 10, altri sub p.lla 848, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA PONTE DI MOLA N°5, PIANO 1

Trattasi di un monolocale ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 852 Sub 4 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 100,71 e confina con p.lla 848 Sub 7, p.lla 848 Sub 10, p.lla 855, affaccio su p.lla 853, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA PONTE DI MOLA N°5, PIANO 2

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 8 graffato con p.lla 852 Sub 5 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 335,70 e confina con p.lla 848 Sub 10, affaccio su Via Ponte di Mola/p.lla 1568, altri Sub p.lla 848, salvo altri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-6/Via Abate Tosti n°9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' stata prodotta certificazione notarile di provenienza anteriore al ventennio ma la stessa risulta incompleta poichè i titoli di provenienza allegati (atto a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969) non trattano tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento come da nota trasmessa al G.E.. ALLEGATO N° 16.

TITOLARITÀ

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)

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di rettifica - compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 18555 del 07/01/1963. Si precisa che tale atto, vista la scarsa leggibilità del tratto grafico, non è stato possibile interpretarne il contenuto e pertanto, al fine di individuare gli immobili trattati (tra gli altri la p.lla 848 sub 3 e 848 sub 1 che ad oggi rappresentano la p.lla 848 sub 6/parte), è stata impiegata la nota di trascrizione n. 6139 del 15/02/1963 (ALLEGATO N°15).

CONFINI

L'unità immobiliare confina con p.lla 849 sub 1, p.lla 848 Sub 10, p.lla 852 Sub 1, p.lla 1642, Via Abate Tosti, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	51,73 mq	69,78 mq	1,00	69,78 mq	300,00 m	T
RETRONEGOZIO	33,04 mq	39,17 mq	0,50	19,59 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				89,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,37 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



A seguito dei rilievi eseguiti (ALLEGATO N°6) si evidenzia quanto segue: la planimetria catastale dell'unità immobiliare (ALLEGATO N°3) presentava un servizio igienico w.c. e un piccolo disimpegno con parete curva effettivamente presenti sul posto ma realizzati su particelle di altra ditta adiacenti al mappale 848 sub 6 e non oggetto di esecuzione e più precisamente sui mappali p.lla 1568 (catastalmente intestato a DEMANIO

PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE come risulta anche dalla risposta alla richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia del Demanio e Capitaneria di Porto di Gaeta - ALLEGATO N°13 e dalla visura catastale ALLEGATO N°4)) e p.lla 849.

Per tali motivazioni è stato necessario procedere alla presentazione di opportuna variazione catastale Docfa per l'esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione fg. 21 p.lla 848 sub 6. Si precisa altresì che la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare in oggetto e il servizio igienico risultano ubicati nella nuova unità immobiliare costituita (rappresentata in planimetria dal disimpegno e w.c.) fg. 21 p.lla 849 sub 1 e pertanto risultano unite di fatto. Per tale motivo, si dovrà successivamente provvedere a: realizzare un nuovo w.c. a servizio dell'unità pignorata a destinazione negozio (fg. 21 p.lla 848 sub 6), riposizionare l'attuale caldaia con relative tubazione collegamenti elettrici (ad oggi ubicata nel disimpegno con parete curva) nel locale negozio e operare una muratura di chiusura del vano porta di collegamento tra le due unità immobiliari. L'importo per realizzare tali interventi sarà decurtato dal valore di mercato stimato per l'immobile come meglio specificato nella sezione "Stima". Trattandosi di piccoli interventi edilizi, le porzioni sono pertanto comodamente divisibili in natura.

Relativamente alle criticità innanzi evidenziate, al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare oggetto di procedura con destinazione- negozio, mediante degli interventi volti alla realizzazione di un nuovo servizio igienico, spostamento caldaia e relative tubazioni e chiusura vano porta, per quanto possibile, si considera, nella voce deprezzamento, un costo forfettario di € 3.000,00 (spese tecniche, manodopera, materiali, allacciamenti, smaltimenti ecc...), pertanto il valore della quota pignorata risulterà paria a € 193.614,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2006 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 61 Rendita € 1.209,75 Piano T
Dal 11/05/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 61 Superficie catastale 74 mq Rendita € 1.209,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 72 Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.427,90 Piano T

A seguito di "VARIAZIONE del 11/07/2022 Pratica n. LT0051114 in atti dal 11/07/2022 ANNOTAZIONE D'UFFICIO (n. 51114.1/2022)" come meglio specificato nella sezione "DATI CATASTALI", risulta riportata in visura la seguente annotazione:

"di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di f. for/21, p.lla 849, s. 1. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali; di stadio: variazione su istanza d'ufficio del 11/07/2022 acquisita agli atti al prot. n.

lt0051109 del 2022 ; classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
FOR	21	848	6	1	C1	2	72	90 mq	1427,9 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dei rilievi eseguiti (ALLEGATO N°6) si evidenzia quanto segue: la planimetria catastale dell'unità immobiliare (ALLEGATO N°3) presentava un servizio igienico w.c. e un piccolo disimpegno con parete curva effettivamente presenti sul posto ma realizzati su particelle di altra ditta adiacenti al mappale 848 sub 6 e non oggetto di esecuzione e più precisamente sui mappali p.lla 1568 (catastalmente intestato a DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE come risulta anche dalla risposta alla richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia del Demanio e Capitaneria di Porto di Gaeta - ALLEGATO N°13 e dalla visura catastale ALLEGATO N°4)) e p.lla 849.

Per tali motivazioni è stato necessario procedere alla presentazione di opportuna variazione catastale Docfa per l'esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione fg. 21 p.lla 848 sub 6. Si precisa altresì che la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare in oggetto e il servizio igienico risultano ubicati nella nuova unità immobiliare costituita (rappresentata in planimetria dal disimpegno e w.c.) fg. 21 p.lla 849 sub 1 e pertanto risultano unite di fatto. Per tale motivo si dovrà successivamente provvedere a: realizzare un nuovo w.c. a servizio dell'unità a destinazione negozio (fg. 21 p.lla 848 sub 6), spostare l'attuale caldaia con relative tubazioni (ad oggi ubicata nel disimpegno con parete curva) nel locale negozio e murare il vano porta di collegamento tra le due unità immobiliari. L'importo per realizzare tali interventi sarà decurtato dal valore di mercato stimato per l'immobile come meglio specificato nella sezione "Stima".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. Si precisa che il locale facente parte della porzione in muratura portante (con accesso su Via Abate Tosti) e con soffitto a volta, presenta, alla data dei sopralluoghi effettuati, pareti non rifinite con un vano porta realizzato su muratura portante e non ultimato. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, idro-sanitario e termico alimentato da caldaia a metano con terminali in ghisa. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.

PARTI COMUNI

Nella documentazione catastale reperita (elaborato planimetrico ed elenco subalterni ALL. 1), si riporta il vano scala p.lla 848 sub 10 come Bene Comune non Censibile ai subalterni: P. 848 sub 6, p. 848 sub 7, p. 852 sub 4, p. 848 sub 8 graff. p. 852 sub 5, p. 848 sub 9 graff. p. 852 sub 6.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia fa parte di un aggregato edilizio che si sviluppa su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e, parte dell'aggregato presenta un piano quarto) e presenta struttura portante parte in calcestruzzo armato e parte in muratura con copertura prevalente a terrazzo. Esternamento risulta essere rivestito prevalentemente con mattoncini a cortina di colore giallo chiaro con fasce marcapiano intonacate mentre una porzione perimetrale del piano terra risulta rivestita. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti affacci: lato NORD/OVEST affaccia su Via Abate Tosti, il lato NORD/EST affaccia su Via Ponte di Mola mentre i restanti lati su distacco da altri fabbricati ad eccezione di una porzione in aderenza. L'unità immobiliare a destinazione negozio si sviluppa a piano terra con accesso sia da Via Ponte di Mola n°2-4-6 che da Via Abate Tosti n°9 con ulteriore accesso su un vicolo interno individuato sulla mappa catastale dal mappale 1642. L'immobile presenta un'altezza interna netta variabile poichè alcuni locali sono ricompresi nella porzione con struttura portante in calcestruzzo armato (h netta max 300 cm) ed altri con struttura portante in muratura e soffitto a volta (h netta max 315) e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Internamente gli ambienti presentano diversi tipi di pavimentazione a seconda dei locali e precisamente parte in marmette e parte in ceramica mentre le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate e rivestite con carta da parati o legno in alcuni locali (ad eccezione del locale con soffitto a volta che presenta pareti in parte allo stato rustico). Le porta interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono parte in legno monovetro con serranda metallica esterna e parte in ferro monovetro con grate in ferro. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia e termico alimentato da caldaia a metano con terminali in ghisa. In generale non sono presenti finiture di particolare pregio e la qualità delle stesse è inferiore a immobili simili presenti in zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1963	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PAOLO DI MACCO	07/01/1963	18555	6091
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	15/02/1963	6139	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	26/01/1963	790	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di rettifica - compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 18555 del 07/01/1963. Si precisa che tale atto, vista la scarsa leggibilità del tratto grafico, non è stato possibile interpretarne il contenuto e pertanto, al fine di individuare gli immobili trattati (tra gli altri la p.lla 848 sub 3 e 848 sub 1 che ad oggi rappresentano la p.lla 848 sub 6/parte), è stata impiegata la nota di trascrizione n. 6139 del 15/02/1963 (ALLEGATO N°15).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FORMIA il 22/12/2006

Reg. gen. 42655 - Reg. part. 9924

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: FUCCILLO GUIDO

Data: 21/12/2006

N° repertorio: 102638

N° raccolta: 27384

Note: **** Omissis **** qual debitore non datore di ipoteca

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FORMIA il 14/02/2013

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 326

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: FUCCILLO MARIA CONCETTA

Data: 13/02/2013

N° repertorio: 10831

N° raccolta: 5592

Note: **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CASSINO il 04/11/2021

Reg. gen. 27689 - Reg. part. 20936

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CASSINO il 20/12/2021

Reg. gen. 32171 - Reg. part. 24448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - IN DATA 4 OTTOBRE 2018, LA BPER BANCA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA E CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA HANNO CEDUTO UN PACCHETTO DI CREDITI PRO SOLUTO, INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130/99 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE) E DELL'ART. 58 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993 (TESTO UNICO BANCARIO), ALLA SOCIETA' AQUI SPV S.R.L. - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO COSTITUITA AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130/99, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 3.11.2018, PARTE II, N. 128; LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione commerciale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio nelle seguenti zone:

- nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;

- nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;
 - parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;
 - beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;
- il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R.

Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade:

- Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (LT) con istanza prot. n. 15572 del 22.03.2022 e successivo sollecito prot. n. 20267 del 15.04.2022 si è accertato che (come da esito accertamenti prodotto dall'Ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) - ALLEGATO N° 8) risulta reperibile solo la Segnalazione Certificata di Agibilità inoltrata il 14.03.2019 ed assunta al prot. n. 13649 ad oggetto gli immobili distinti in catasto al foglio 21 Sez. FOR mappale 848 sub 7 e sub 8 e mappale 852 sub 4 (trattasi degli appartamenti ad uso abitazione a piano primo e secondo, oggetto di esecuzione). Relativamente all'unità immobiliare a piano terra a destinazione negozio, in catasto al foglio 21 sez FOR mappale 848 Sub 6, non risultano rinvenuti titoli abilitativi edilizi. Si precisa che in allegato alla S.C.I.A. innanzi citata risulta depositata richiesta di autorizzazione per sopraelevazione con altre modifiche interne assunta al prot. n. 11038 del 12.07.1963. Si precisa altresì che, in fase di accesso agli atti, non è stato rinvenuto nessun elaborato grafico progettuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3) ma non risulta costituito alcun condominio e pertanto non risultano altresì presenti agli atti spese condominiali di gestione e manutenzione.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' stata prodotta certificazione notarile di provenienza anteriore al ventennio ma la stessa risulta incompleta poichè i titoli di provenienza allegati (atto a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969) non trattano tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento come da nota trasmessa al G.E.. ALLEGATO N° 16.

TITOLARITÀ

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)

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di rettifica - compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 18555 del 07/01/1963. Si precisa che tale atto, vista la scarsa leggibilità del tratto grafico, non è stato possibile interpretarne il contenuto e pertanto, al fine di individuare gli immobili trattati (tra gli altri la p.lla 848 sub 3 che ad oggi rappresenta la p.ll 848 sub 7 parte), è stata impiegata la nota di trascrizione n. 6139 del 15/02/1963 (ALLEGATO N°15).



CONFINI

L'unità immobiliare confina con p.lla 852 Sub 4, p.lla 848 Sub 10, altri Sub p.lla 848, affaccio su p.lla 1568/Via Ponte di Mola, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,02 mq	73,17 mq	1,00	73,17 mq	3,00 m	1
Terrazzo	16,31 mq	16,79 mq	0,25	4,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				77,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2006 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 268,56 Piano 1
Dal 11/05/2006 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 268,56 Piano 1
Dal 15/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 268,56 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 16/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 268,56 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
FOR	21	848	7	1	A4	2	4	77 mq	268,56 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, idro-sanitario e termico alimentato da caldaia a metano con terminali in ghisa. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.

PARTI COMUNI

Nella documentazione catastale reperita (elaborato planimetrico ed elenco subalterni ALL. 1), si riporta il vano scala p.lla 848 sub 10 come Bene Comune non Censibile ai subalterni: P. 848 sub 6, p. 848 sub 7, p. 852 sub 4, p. 848 sub 8 graff. p. 852 sub 5, p. 848 sub 9 graff. p. 852 sub 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia fa parte di un aggregato edilizio che si sviluppa su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e, parte dell'aggregato presenta un piano quarto) e presenta struttura portante parte in calcestruzzo armato e parte in muratura con copertura prevalente a terrazzo. Esternamento risulta essere rivestito prevalentemente con mattoncini a cortina di colore giallo chiaro con fasce marcapiano intonacate mentre una porzione perimetrale del piano terra risulta rivestita. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti affacci: lato NORD/OVEST affaccia su Via Abate Tosti, il lato NORD/EST affaccia su Via Ponte di Mola mentre i restanti lati su distacco da altri fabbricati ad eccezione di una porzione in aderenza. L'unità immobiliare a destinazione residenziale si sviluppa a piano primo con accesso dal vano scala comune Sub 10 da cui si accede sia da Via Ponte di Mola n°5/p.lla 1568 e p.lla 853 che da un vicolo interno (p.lla 1642) che si dirama da Via Abate Tosti. L'immobile presenta un'altezza interna netta di circa 3,00 mt e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Internamente l'immobile risulta costituito da: cucina, soggiorno pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno e n°2 terrazzi e presenta pavimentazione in marmittoni con pareti intonacate e tinteggiate mentre il bagno presenta sia pavimenti che rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono parte in legno monovetro e parte in ferro monovetro con avvolgibili. E' presente l'impianto

elettrico e idrosanitario sottotraccia e termico alimentato da caldaia a metano con terminali in ghisa. In generale non sono presenti finiture di particolare pregio e la qualità delle stesse è inferiore a immobili simili presenti in zona.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/01/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'unità immobiliare risulta locata con contratto ad uso abitativo agevolato per la durata di 3+2 anni. Il canone mensile si ritiene congruo in relazione all'ubicazione dell'immobile, finiture, stato conservativo ecc...



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1963	**** Omissis ****	Atto di rettifica - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo di Macco	07/01/1963	18555	6091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	15/02/1963	6139	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1969	**** Omissis ****	Formia	26/01/1963	790	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PAOLO DI MACCO	26/06/1969	56303	11738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	15/07/1969	22914	20470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	03/07/1969	602	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di rettifica - compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 18555 del 07/01/1963. Si precisa che tale atto, vista la scarsa leggibilità del tratto grafico, non è stato possibile interpretarne il contenuto e pertanto, al fine di individuare gli immobili trattati (tra gli altri la p.lla 848 sub 3 che ad oggi rappresenta la p.ll 848 sub 7 parte), è stata impiegata la nota di trascrizione n. 6139 del 15/02/1963 (ALLEGATO N°15).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FORMIA il 22/12/2006
Reg. gen. 42655 - Reg. part. 9924
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: FUCCILLO GUIDO
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 102638
N° raccolta: 27384
Note: **** Omissis **** qual debitore non datore di ipoteca
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FORMIA il 14/02/2013

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 326

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Rogante: FUCCILLO MARIA CONCETTA

Data: 13/02/2013

N° repertorio: 10831

N° raccolta: 5592

Note: **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca



Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CASSINO il 04/11/2021

Reg. gen. 27689 - Reg. part. 20936

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CASSINO il 20/12/2021

Reg. gen. 321711 - Reg. part. 24448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - IN DATA 4 OTTOBRE 2018, LA BPER BANCA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA E CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA HANNO CEDUTO UN PACCHETTO DI CREDITI PRO SOLUTO, INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130/99 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE) E DELL'ART. 58 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993 (TESTO UNICO BANCARIO), ALLA SOCIETA' AQUI SPV S.R.L. - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO COSTITUITA AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE N. 130/99, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 3.11.2018, PARTE II, N. 128; LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione residenziale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio nelle seguenti zone:

- nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;
- nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;
- parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle

N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;

- beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;

il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R.

Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade:

- Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua;

- Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) con istanza prot. n. 15572 del 22.03.2022 e successivo sollecito prot. n. 20267 del 15.04.2022 si è accertato che (come da esito accertamenti prodotto dall'Ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) - ALLEGATO N° 8) risulta reperibile solo la Segnalazione Certificata di Agibilità inoltrata il 14.03.2019 ed assunta al prot. n. 13649 ad oggetto gli immobili distinti in catasto al foglio 21 Sez. FOR mappale 848 sub 7 e sub 8 e mappale 852 sub 4 (trattasi degli appartamenti ad uso abitazione a piano primo e secondo, oggetto di esecuzione). Relativamente all'unità immobiliare a piano terra a destinazione negozio, in catasto al foglio 21 sez FOR mappale 848 Sub 6, non risultano rinvenuti titoli abilitativi edilizi. Si precisa che in allegato alla S.C.I.A. innanzi citata risulta depositata richiesta di autorizzazione per sopraelevazione con altre modifiche interne assunta al prot. n. 11038 del 12.07.1963. Si precisa altresì che, in fase di accesso agli atti, non è stato rinvenuto nessun elaborato grafico progettuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3) ma non risulta costituito alcun condominio e pertanto non risultano altresì presenti agli atti spese condominiali di gestione e

manutenzione.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' stata prodotta certificazione notarile di provenienza anteriore al ventennio ma la stessa risulta incompleta poichè i titoli di provenienza allegati (atto a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969) non trattano tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento come da nota trasmessa al G.E.. ALLEGATO N° 16.

TITOLARITÀ

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)

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969, registrato in data 03.07.1969 al n. 602 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 15/07/1969 al n.22914 R.P. di formalità, il quale tratta, tra le altre, l' unità immobiliare censita in catasto al fg. 21 p.lla 852 sub 2 (attuale p.lla 852 sub 4/parte).

CONFINI

L'unità immobiliare confina con p.lla 848 Sub 7, p.lla 848 Sub 10, p.lla 855, affaccio su p.lla 853, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	17,67 mq	22,86 mq	1,00	22,86 mq	2,80 m	1
Terrazzo	3,09 mq	3,09 mq	0,25	0,77 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				23,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2006 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 100,71 Piano 1
Dal 11/05/2006 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 100,71 Piano 1
Dal 15/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 25 mq Rendita € 100,71 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 16/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 100,71 Piano 1

DATI CATASTALI

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

FOR	21	852	4	1	A4	2	1,5	25 mq	100,71 €	1	
-----	----	-----	---	---	----	---	-----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico ed idro-sanitario sottotraccia mentre risulta assente l'impianto termico. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.

PARTI COMUNI

Nella documentazione catastale reperita (elaborato planimetrico ed elenco subalterni ALL. 1), si riporta il vano scala p.lla 848 sub 10 come Bene Comune non Censibile ai subalterni: P. 848 sub 6, p. 848 sub 7, p. 852 sub 4, p. 848 sub 8 graff. p. 852 sub 5, p. 848 sub 9 graff. p. 852 sub 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia fa parte di un aggregato edilizio che si sviluppa su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e, parte dell'aggregato presenta un piano quarto) e presenta struttura portante parte in calcestruzzo armato e parte in muratura con copertura prevalente a terrazzo. Esternamento risulta essere rivestito prevalentemente con mattoncini a cortina di colore giallo chiaro con fasce marcapiano intonacate mentre una porzione perimetrale del piano terra risulta rivestita. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti affacci: lato NORD/OVEST affaccia su Via Abate Tosti, il lato NORD/EST affaccia su Via Ponte di Mola mentre i restanti lati su distacco da altri fabbricati ad eccezione di una porzione in aderenza.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale si sviluppa a piano primo con accesso dal vano scala comune Sub 10 da cui si accede sia da Via Ponte di Mola n°5/p.lla 1568 e p.lla 853 che da un vicolo interno (p.lla 1642) che si dirama da Via Abate Tosti. L'immobile presenta un'altezza interna netta prevalente di circa 2,80 mt e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Internamente l'immobile risulta costituito da un monolocale, bagno e terrazzo e presenta pavimentazione in marmittoni con pareti intonacate e tinteggiate mentre il bagno presenta sia pavimenti che rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno monovetro con avvolgibili in plastica (balcone) e alluminio doppio vetro (finestra bagno). E' presente l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia mentre non è presente l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza un boiler elettrico. In generale non sono presenti finiture di particolare pregio e la qualità

delle stesse è inferiore a immobili simili presenti in zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Alla data del sopralluogo l'accesso è avvenuto con l'esecutato, l'unità immobiliare appariva occupata da terzi, ma non si è reperito alcun titolo di locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1969	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO DI MACCO	26/06/1969	56303	11738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	15/07/1969	22914	20470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	03/07/1969	602	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969, registrato in data 03.07.1969 al n. 602 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 15/07/1969 al n.22914 R.P. di formalità, il quale tratta, tra le altre, l' unità immobiliare censita in catasto al fg. 21 p.lla 852 sub 2 (attuale p.lla 852 sub 4/parte).



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FORMIA il 22/12/2006
Reg. gen. 42655 - Reg. part. 9924
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: FUCCILLO GUIDO
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 102638
N° raccolta: 27384
Note: **** Omissis **** qual debitore non datore di ipoteca
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FORMIA il 14/02/2013
Reg. gen. 3199 - Reg. part. 326
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: FUCCILLO MARIA CONCETTA
Data: 13/02/2013
N° repertorio: 10831
N° raccolta: 5592
Note: **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CASSINO il 04/11/2021
Reg. gen. 27689 - Reg. part. 20936
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a CASSINO il 20/12/2021
Reg. gen. 32171 - Reg. part. 24448
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: - IN DATA 4 OTTOBRE 2018, LA BPER BANCA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA E CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA HANNO CEDUTO UN PACCHETTO DI CREDITI PRO SOLUTO, INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130/99 (LEGGE SULLA

CARTOLARIZZAZIONE) E DELL'ART. 58 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993 (TESTO UNICO B ANCARIO), ALLA SOCIETA' AQUI SPV S.R.L. - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO COSTITUITA AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130/99, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 3.11.2018, PARTE II, N. 128; LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione residenziale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio nelle seguenti zone:

- nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio;
 - nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio;
 - parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio;
 - beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio;
- il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R.

Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade:

- Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) con istanza prot. n. 15572 del 22.03.2022 e successivo sollecito prot. n. 20267 del 15.04.2022 si è accertato che (come da esito accertamenti prodotto dall'Ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) - ALLEGATO N° 8) risulta reperibile solo la Segnalazione Certificata di Agibilità inoltrata il 14.03.2019 ed assunta al prot. n. 13649 ad oggetto gli immobili distinti in catasto al foglio 21 Sez. FOR mappale 848 sub 7 e sub 8 e mappale 852 sub 4 (trattasi degli appartamenti ad uso abitazione a piano primo e secondo, oggetto di esecuzione). Relativamente all'unità immobiliare a piano terra a destinazione negozio, in catasto al foglio 21 sez FOR mappale 848 Sub 6, non risultano rinvenuti titoli abilitativi edilizi. Si precisa che in allegato alla S.C.I.A. innanzi citata risulta depositata richiesta di autorizzazione per sopraelevazione con altre modifiche interne assunta al prot. n. 11038 del 12.07.1963. Si precisa altresì che, in fase di accesso agli atti, non è stato rinvenuto nessun elaborato grafico progettuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3) ma non risulta costituito alcun condominio e pertanto non risultano altresì presenti agli atti spese condominiali di gestione e manutenzione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' stata prodotta certificazione notarile di provenienza anteriore al ventennio ma la stessa risulta incompleta poichè i titoli di provenienza allegati (atto a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969) non trattano tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento come da nota trasmessa al G.E.. ALLEGATO N° 16.

TITOLARITÀ

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)

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969, registrato in data 03.07.1969 al n. 602 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 15/07/1969 al n.22914 R.P. di formalità nel quale si tratta, tra le altre, la p.lla 852 sub 3 che rappresenta l'attuale p.lla 848 Sub 8 graff. con p.lla 852 sub 5 parte.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con p.lla 848 Sub 10, affaccio su Via Ponte di Mola/p.lla 1568, altri Sub p.lla 848, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,19 mq	96,74 mq	1,00	96,74 mq	3,00 m	2
Terrazzo	7,98 mq	7,98 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				98,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2006 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato 852 sub 5
Dal 11/05/2006 al 15/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 848, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 335,70 Piano 2
Dal 15/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 852, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato 848 sub 8

Dal 09/11/2015 al 16/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 21, Part. 852, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 335,70 Piano 2 Graffato 848 sub 8
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
FOR	21	848	8	1	A4	2	5	100 mq	335,7 €	2	p.lla 852 Sub 5

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico ed idro-sanitario sottotraccia mentre risulta assente l'impianto termico. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.

PARTI COMUNI

Nella documentazione catastale reperita (elaborato planimetrico ed elenco subalterni ALL. 1), si riporta il vano scala p.lla 848 sub 10 come Bene Comune non Censibile ai subalterni: P. 848 sub 6, p. 848 sub 7, p. 852 sub 4, p. 848 sub 8 graff. p. 852 sub 5, p. 848 sub 9 graff. p. 852 sub 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri sui beni oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia fa parte di un aggregato edilizio che si sviluppa su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e, parte dell'aggregato presenta un piano quarto) e presenta struttura portante parte in calcestruzzo armato e parte in muratura con copertura prevalente a terrazzo. Esternamento risulta essere rivestito prevalentemente con mattoncini a cortina di colore giallo chiaro con fasce marcapiano intonacate mentre una porzione perimetrale del piano terra risulta rivestita. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presenta i seguenti affacci: lato NORD/OVEST affaccia su Via Abate Tosti, il lato NORD/EST affaccia su Via Ponte di Mola mentre i restanti lati su distacco da altri fabbricati ad eccezione di una porzione in aderenza.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale si sviluppa a piano secondo con accesso dal vano scala comune Sub 10 da cui si accede sia da Via Ponte di Mola n°5/p.lla 1568 e p.lla 853 che da un vicolo interno (p.lla 1642) che si dirama da Via Abate Tosti. L'immobile presenta un'altezza interna netta di circa 3,00 mt (ad eccezione di un locale con altezza di circa 3,35 mt) e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Internamente l'immobile risulta costituito da: cucina, n°3 camere da letto, disimpegno, bagno e terrazzo e presenta pavimentazione in marmittoni con pareti intonacate e tinteggiate mentre il bagno presenta sia pavimenti che rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono parte in legno monovetro e parte in ferro monovetro con avvolgibili. E' presente l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia mentre è assente l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico. In generale non sono presenti finiture di particolare pregio e la qualità delle stesse è inferiore a immobili simili presenti in zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/12/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00

L'unità immobiliare risulta locata con contratto ad uso abitativo agevolato per la durata di 3+2 anni. Il canone mensile si ritiene congruo in relazione all'ubicazione dell'immobile, finiture, stato conservativo, assenza di impianto di riscaldamento ecc...

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 26/06/1969	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO DI MACCO	26/06/1969	56303	11738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	15/07/1969	22914	20470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	03/07/1969	602	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare si appartiene ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo di Macco rep. n. 56303 del 26.06.1969, registrato in data 03.07.1969 al n. 602 e trascritto in Santa Maria Capua Vetere il 15/07/1969 al n.22914 R.P. di formalità nel quale si tratta, tra le altre, la p.lla 852 sub 3 che rappresenta l'attuale p.lla 848 Sub 8 graff. con p.lla 852 sub 5 parte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FORMIA il 22/12/2006

Reg. gen. 42655 - Reg. part. 9924

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: FUCCILLO GUIDO

Data: 21/12/2006

N° repertorio: 102638

N° raccolta: 27384

Note: **** Omissis **** qual debitore non datore di ipoteca

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FORMIA il 14/02/2013

Reg. gen. 3199 - Reg. part. 326

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Rogante: FUCCILLO MARIA CONCETTA

Data: 13/02/2013

N° repertorio: 10831

N° raccolta: 5592

Note: **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CASSINO il 04/11/2021

Reg. gen. 27689 - Reg. part. 20936

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CASSINO il 20/12/2021

Reg. gen. 321711 - Reg. part. 24448

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - IN DATA 4 OTTOBRE 2018, LA BPER BANCA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA E CASSA DI RISPARMIO DI SALUZZO SPA HANNO CEDUTO UN PACCHETTO DI CREDITI PRO SOLUTO, INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 130/99 (LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE) E DELL'ART. 58 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993 (TESTO UNICO BANCARIO), ALLA SOCIETA' AQUI SPV S.R.L. - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO COSTITUITA AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE 130/99, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 3.11.2018, PARTE II, N. 128; LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione residenziale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio nelle seguenti zone:

- nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio;
- nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato dalla Regione Lazio;



Lazio;

- parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;

- beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio;

il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R.

Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade:

- Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua;

- Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) con istanza prot. n. 15572 del 22.03.2022 e successivo sollecito prot. n. 20267 del 15.04.2022 si è accertato che (come da esito accertamenti prodotto dall'Ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt) - ALLEGATO N° 8) risulta reperibile solo la Segnalazione Certificata di Agibilità inoltrata il 14.03.2019 ed assunta al prot. n. 13649 ad oggetto gli immobili distinti in catasto al foglio 21 Sez. FOR mappale 848 sub 7 e sub 8 e mappale 852 sub 4 (trattasi degli appartamenti ad uso abitazione a piano primo e secondo, oggetto di esecuzione). Relativamente all'unità immobiliare a piano terra a destinazione negozio, in catasto al foglio 21 sez FOR mappale 848 Sub 6, non risultano rinvenuti titoli abilitativi edilizi. Si precisa che in allegato alla S.C.I.A. innanzi citata risulta depositata richiesta di autorizzazione per sopraelevazione con altre modifiche interne assunta al prot. n. 11038 del 12.07.1963. Si precisa altresì che, in fase di accesso agli atti, non è stato rinvenuto nessun elaborato grafico progettuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3) ma non risulta costituito alcun condominio e pertanto non risultano altresì presenti agli atti spese condominiali di gestione e manutenzione.

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. Si è proceduto alla formazione di n°4 lotti in quanto rappresentati da n°4 unità immobiliari funzionalmente autonome e pertanto gestibili separatamente.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-6/Via Abate Tosti n°9, piano T
Trattasi di un negozio sito nel Comune di Formia (LT) con accesso su Via Ponte di Mola n. 2-4-6 e Via Abate Tosti n. 9 ed è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 6 z.c. 1, cat. C/1 classe 2, consistenza 72 mq, rendita Euro 1.427,90 e confina con p.lla 849 sub 1, p.lla 848 Sub 10, p.lla 852 Sub 1, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 196.614,00
Relativamente al valore unitario attribuito, lo stesso è stato calcolato considerando unità immobiliari con simili caratteristiche (ubicazione, peculiarità della zona, ecc...), opportunamente ridotto in riferimento alle caratteristiche delle finiture presenti e allo stato conservativo. Il valore stimato comprende anche il valore aggiunto dato dai beni comuni non censibili (vano scala) poichè gli stessi non sono oggetto di autonoma stima.
Relativamente alle criticità evidenziate nella sezione "CONSISTENZA", al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare a destinazione negozio, mediante degli interventi volti alla realizzazione di un nuovo servizio igienico, spostamento caldaia e relative tubazioni e chiusura vano porta, per quanto possibile, si considera, nella voce deprezzamento, un costo forfettario di € 3.000,00 (spese tecniche, manodopera, materiali, smaltimenti ecc...), pertanto il valore della quota pignorata è € 193.614,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-	89,37 mq	2.200,00 €/mq	€ 196.614,00	100,00%	€ 196.614,00

6/Via Abate Tosti n°9, piano T					
Valore di stima:					€ 196.614,00



Valore di stima: € 196.614,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	3000,00	€



Valore finale di stima: € 193.614,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta

Relativamente alle criticità evidenziate nella sezione "DATI CATASTALI", al fine di rendere autonoma l'unità immobiliare a destinazione negozio, mediante degli interventi volti alla realizzazione di un nuovo servizio igienico, spostamento caldaia e relative tubazioni e chiusura vano porta, per quanto possibile, si considera, nella voce deprezzamento, un costo forfettario di € 3.000,00 (spese tecniche, manodopera, materiali, smaltimenti ecc...).



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1
 Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.la 848 Sub 7 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56 e confina con p.la 852 Sub 4, p.la 848 Sub 10, altri sub p.la 848, salvo altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 131.529,00
 Relativamente al valore unitario attribuito, lo stesso è stato calcolato considerando unità immobiliari con simili caratteristiche (ubicazione, peculiarità della zona, ecc...), opportunamente ridotto in riferimento alle caratteristiche delle finiture presenti e allo stato conservativo. Più precisamente, rispetto ai restanti due immobili destinati ad abitazione ed oggetto di esecuzione, si è tenuto conto nella stima della presente unità immobiliare, anche della presenza dell'impianto di riscaldamento che risulta mancante nelle due unità inanzi citate. Il valore stimato comprende anche il valore aggiunto dato dai beni comuni non censibili (vano scala) poichè gli stessi non sono oggetto di autonoma stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1	77,37 mq	1.700,00 €/mq	€ 131.529,00	100,00%	€ 131.529,00
Valore di stima:					€ 131.529,00

Valore di stima: € 131.529,00

Valore finale di stima: € 131.529,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1
 Trattasi di un monolocale ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 852 Sub 4 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 100,71 e confina con p.lla 848 Sub 7, p.lla 848 Sub 10, p.lla 855, affaccio su p.lla 853, salvo altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 37.808,00
 Relativamente al valore unitario attribuito, lo stesso è stato calcolato considerando unità immobiliari con simili caratteristiche (ubicazione, peculiarità della zona, ecc...), opportunamente ridotto in riferimento alle caratteristiche delle finiture presenti e allo stato conservativo e all'assenza dell'impianto di riscaldamento. Il valore stimato comprende anche il valore aggiunto dato dai beni comuni non censibili (vano scala) poichè gli stessi non sono oggetto di autonoma stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5,	23,63 mq	1.600,00 €/mq	€ 37.808,00	100,00%	€ 37.808,00

piano 1					
Valore di stima:					€ 37.808,00



Valore di stima: € 37.808,00

Valore finale di stima: € 37.808,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2
 Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 8 graffato con p.lla 852 Sub 5 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 335,70 e confina con p.lla 848 Sub 10, affaccio su Via Ponte di Mola/p.lla 1568, altri Sub p.lla 848, salvo altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato p.lla 852 Sub 5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 157.984,00
 Relativamente al valore unitario attribuito, lo stesso è stato calcolato considerando unità immobiliari con simili caratteristiche (ubicazione, peculiarità della zona, ecc...), opportunamente ridotto in riferimento alle caratteristiche delle finiture presenti e allo stato conservativo e all'assenza dell'impianto di riscaldamento. Il valore stimato comprende anche il valore aggiunto dato dai beni comuni non censibili (vano scala) poichè gli stessi non sono oggetto di autonoma stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2	98,74 mq	1.600,00 €/mq	€ 157.984,00	100,00%	€ 157.984,00
Valore di stima:					€ 157.984,00



Valore di stima: € 157.984,00

Valore finale di stima: € 157.984,00



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta



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.

Cassino, li 21/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentile Luigi

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 1 ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 17/07/2022)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - 2 WEGIS (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 3 PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 08/07/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - 4 VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - 5 VARIAZIONE CATASTALE DOCFA CON RICEVUTE (Aggiornamento al 08/07/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6 ELABORATO GRAFICO STATO DI FATTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - 7 ELABORATO GRAFICO STATO DI FATTO NEGOZIO ANTE DOCFA
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - 8 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 9 Foto - 9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - 10 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11 CONTRATTI DI LOCAZIONE



- ✓ N° 12 Google maps - 12 FOTO SATELLITARE
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13 ESITO ACCERTAMENTI PRESSO DEMANIO E CAPITANERIA
- ✓ N° 14 Altri allegati - 14 VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 21/07/2022)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - 15 TITOLI DI PROPRIETA'
- ✓ N° 16 Altri allegati - 16 NOTE SU DOCUMENTAZIONE ART 567 C.P.C.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-6/Via Abate Tosti n°9, piano T
Trattasi di un negozio sito nel Comune di Formia (LT) con accesso su Via Ponte di Mola n. 2-4-6 e Via Abate Tosti n. 9 ed è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 6 z.c. 1, cat. C/1 classe 2, consistenza 72 mq, rendita Euro 1.427,90 e confina con p.lla 849 sub 1, p.lla 848 Sub 10, p.lla 852 Sub 1, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione commerciale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio nelle seguenti zone: - nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R. Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade: - Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua; - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 193.614,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1
Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 7 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56 e confina con p.lla 852 Sub 4, p.lla 848 Sub 10, altri sub p.lla 848, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione residenziale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio nelle seguenti zone: - nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R. Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade: - Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi

d'acqua; - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 131.529,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1
Trattasi di un monolocale ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 852 Sub 4 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 100,71 e confina con p.lla 848 Sub 7, p.lla 848 Sub 10, p.lla 855, affaccio su p.lla 853, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione residenziale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio nelle seguenti zone: - nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R. Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della Regione Lazio, il fabbricato ricade: - Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua; - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 37.808,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2
Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 8 graffato con p.lla 852 Sub 5 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 335,70 e confina con p.lla 848 Sub 10, affaccio su Via Ponte di Mola/p.lla 1568, altri Sub p.lla 848, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato p.lla 852 Sub 5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia (Lt), l'area in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto a destinazione residenziale, risulta, secondo il P.R.G. vigente, essere in zona "B2". Ai fini paesaggistici il fabbricato ricade nella tavola "B" del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio nelle seguenti zone: - nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici art. 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - nella zona di protezione delle fasce costiere marittime art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - parte nella fascia di rispetto dei beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; - beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R. approvato della Regione Lazio; il tutto in ambito urbanizzato del P.T.P.R. Relativamente alla Tavola "A" del P.T.P.R. della

Regione Lazio, il fabbricato ricade: - Sistema del paesaggio naturale: coste marine, lacuali e corsi d'acqua; - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto; Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 157.984,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.614,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°2-4-6/Via Abate Tosti n°9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	89,37 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. Si precisa che il locale facente parte della porzione in muratura portante (con accesso su Via Abate Tosti) e con soffitto a volta, presenta, alla data dei sopralluoghi effettuati, pareti non rifinite con un vano porta realizzato su muratura portante e non ultimato. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, idro-sanitario e termico alimentato da caldaia a metano con terminali in ghisa. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.		
Descrizione:	Trattasi di un negozio sito nel Comune di Formia (LT) con accesso su Via Ponte di Mola n. 2-4-6 e Via Abate Tosti n. 9 ed è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 6 z.c. 1, cat. C/1 classe 2, consistenza 72 mq, rendita Euro 1.427,90 e confina con p.lla 849 sub 1, p.lla 848 Sub 10, p.lla 852 Sub 1, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.529,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	77,37 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, idro-sanitario e termico alimentato da caldaia a metano con terminali in ghisa. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 7 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56 e confina con p.lla 852 Sub 4, p.lla 848 Sub 10, altri sub p.lla 848, salvo altri.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.808,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 852, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	23,63 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico ed idro-sanitario sottotraccia mentre risulta assente l'impianto termico. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.		
Descrizione:	Trattasi di un monolocale ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 852 Sub 4 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 100,71 e confina con p.lla 848 Sub 7, p.lla 848 Sub 10, p.lla 855, affaccio su p.lla 853, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.984,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Ponte di Mola n°5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 848, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato p.lla 852 Sub 5	Superficie	98,74 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta internamente in discreto stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico ed idro-sanitario sottotraccia mentre risulta assente l'impianto termico. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti ai sensi del D.M. 37/2008.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Formia (Lt) con accesso su Via Ponte di Mola n. 5 ed è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli (T-1-2-3). L'unità immobiliare è censita in catasto fabbricati S.U. FOR. al foglio 21 p.lla 848 Sub 8 graffato con p.lla 852 Sub 5 z.c. 1, cat. A/4 classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 335,70 e confina con p.lla 848 Sub 10, affaccio su		

	Via Ponte di Mola/p.lla 1568, altri Sub p.lla 848, salvo altri.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

