

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Bellis Maria Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2015
del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Condizioni	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 151/2015 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

Con udienza del 09/11/2015, il sottoscritto Ing. De Bellis Maria Laura, con studio in Via E. De Nicola, 295 - 03043 - Cassino (FR), email maria.laura.debellis@hotmail.it, PEC marialaura.debellis@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Parolari Isabella presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti 4-12)

DESCRIZIONE

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Formia in via Appia (via Matteotti 4-12), ed è ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino (precisamente a nord-est) che è facilmente raggiungibile a piedi.

Il tessuto circostante è prevalentemente residenziale. La zona è densamente abitata, sono state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono presenti nelle vicinanze numerose attività commerciali, negozi di prima necessità uffici postali, banche, scuole, fermate degli autobus Atp e Cotral.

IMMOBILE

La porzione immobiliare di proprietà del Sig. **** Omissis **** appartiene ad una delle quattro palazzine (precisamente la palazzina D) che costituiscono il complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO". La palazzina D occupa un'area di circa 400 mq ed è costituita da un piano seminterrato, un piano terra, tre piani superiori ed attico.

Come si evince da apposita documentazione allegata (Certificato di abitabilità: ALL. 1), i lavori di costruzione del CENTRO ZODIACO sono iniziati nell'aprile 1966 e sono terminati nel marzo 1971. Le palazzine sono in buono stato di conservazione.

La porzione immobiliare oggetto di stima è un negozio, adibito ad ufficio, distinto con lettera D2, ubicato al piano terra e ha una superficie commerciale virtuale di 82,4 mq. Al locale si accede tramite un porticato condominiale collegato ai due cortili condominiali attraverso rampe di scale esterne.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile di cui trattasi, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, si ritiene opportuna la definizione dell'unità immobiliare in UN UNICO LOTTO.

SOPRALLUOGO

Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento all'udienza del 14/12/2015, il CTU provvedeva tempestivamente ad accedere al fascicolo dell'esecuzione ed ad estrarre copia di tutti gli atti e di tutta la documentazione depositata.

In data 22/02/2016, tramite comunicazione pec, il CTU concordava con il custode avv. **** Omissis **** la data del 11/03/2016 come data utile per il sopralluogo.

Con raccomandata A1 inviata in data 29/02/2016 all'indirizzo di residenza del debitore esecutato, il CTU comunicava al Sig. **** Omissis **** l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 11/03/2016 alle ore 10.

Il destinatario non accettava la raccomandata.

In pari data 29/02/2016 il CTU provvedeva a notiziare via raccomandata A/R la cancelleria del Tribunale delle Esecuzioni Immobiliari di Cassino.

In data 11 marzo 2016 il CTU si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali relative alla procedura R.G. 151/2015.

Alle ore 10:00 era presente solamente il custode avv. **** Omissis ****, mentre il debitore esecutato risultava assente.

Le operazioni peritali avevano inizio alle ore 13:00, dopo aver atteso l'arrivo del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****.

Nel corso del sopralluogo, il CTU effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile così da verificare le misure e le planimetrie catastali.

Venivano contestualmente individuati gli elementi qualitativi ritenuti necessari ad una appropriata determinazione del valore di stima.

Del sopralluogo effettuato veniva dato atto in un verbale sottoscritto dal Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato. (ALL. 2)

Le operazioni peritali terminavano alle ore 13:25 del medesimo giorno 11/03/2016.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti 4-12)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

CONFINI APPARTAMENTO DA NORD (in senso antiorario)

NORD: cortile condominiale in comune con le altre tre palazzine del Centro Zodiaco

EST: porticato condominiale parallelo a via Matteotti (superstrada Cassino-Formia)

SUD: cortile condominiale di accesso ai garage

OVEST: vano scale condominiali e appartamento D/1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	69,70 mq	75,50 mq	1,00	75,50 mq	3,00 m	TERRA
Negozio (bagno)	1,40 mq	1,73 mq	1,00	1,73 mq	2,80 m	TERRA
Negozio (bagno)	4,50 mq	5,15 mq	1,00	5,15 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				82,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,38 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nella tabella è stata inserita l'altezza utile misurata all'interno del negozio dove è presente un controsoffitto a quadrettoni. Da documentazione catastale l'altezza risulta pari a 3,6 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1981 al 26/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 75 mq Rendita € 1.731,42 Piano T
Dal 26/06/1991 al 11/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 75 mq Rendita € 1.731,42 Piano T
Dal 11/05/2003 al 24/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 75 mq Rendita € 1.731,42 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	28	354	2	1	C1	3	75 mq	84 mq	1731,42	T	

Corrispondenza catastale

Si riscontra corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si allegano:

- 1) visura catastale (ALL.3)
- 2) planimetria catastale (ALL.4)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati tutti gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Dall'esame degli atti del procedimento si è riscontrata congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetti titolari di diritti reali.

Sono stati richiesti i seguenti documenti:

- 1) certificato di residenza del Sig. **** Omissis **** presso il comune di Formia che risulta residente a Formia (LT) via Acquarola snc. Int.2. (ALL. 5)
- 2) stato di famiglia del Sig. **** Omissis **** presso il comune di Formia da cui si evince che il nucleo familiare è costituito dal solo Sig. **** Omissis ****. (ALL. 6)

PATTI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato del debitore per esercitare la sua attività lavorativa; non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi utilizzato del debitore per esercitare la sua attività lavorativa; non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e condivide con le altre unità immobiliari le seguenti parti comuni:

- 1) affaccio lato NORD: ampio cortile condominiale con posti auto scoperti
- 2) affaccio lato SUD: ampio cortile condominiale con posti auto scoperti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio risulta in buono stato di manutenzione e non lascia supporre (a medio termine) la necessità di interventi straordinari (VEDERE FOTO: ALL. 7).

SUDDIVISIONE INTERNA- ESPOSIZIONE

Il negozio ubicato al piano terra è concepito come un unico open-space in cui sono stati ricavati 3 uffici inserendo dei telai in acciaio che sostengono ampie vetrate. Gli uffici occupano la parte SUD-OVEST del negozio, mentre la parte NORD-EST è costituita da due bagni e una saletta d'attesa.

Il negozio gode di buon soleggiamento e luminosità essendo dotato di ampie vetrate su 3/4 del perimetro.

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- FONDAZIONI: Pilastrini con travi di collegamento
- STRUTTURE PORTANTI IN C.A.
- SOLAI IN LATERO-CEMENTO
- COPERTURA DELL'EDIFICIO: A TERRAZZA PRATICABILE

PARETI ESTERNE ED INTERNE:

Le pareti esterne sono rifinite con piastrelle. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera e le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle in ceramica.

-PAVIMENTI

INTERNI: la zona degli uffici presenta pavimentazione in piastrelle

ESTERNI: la zona del porticato condominiale presenta pavimentazione in porfido

-INFISSI INTERNI ED ESTERNI:

- a) porte interne dei bagni tamburate con rivestimento in legno;
- b) Lo spazio interno è suddiviso in tre uffici a vista da telai in acciaio e vetrate.

-ALTEZZA INTERNA UTILE:

3.0 m (è presente controsoffittatura)

-IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia a 220 V

-IMPIANTO TERMICO: caldaia autonoma alimentata a gas metano con allaccio alla rete cittadina.

-IMPIANTO DI ALLARME: presente

-POSTI AUTO: posto auto esterno in cortile condominiale.

-GARAGE/CANTINA: è presente un garage attualmente adibito a deposito/cantina quale pertinenza dell'ufficio (catasto fabbricati, MAR Foglio 28, particella 354, sub 30).

- ARIA CONDIZIONATA: presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** che ha affermato di occupare l'immobile per esercitare la sua attività lavorativa di promotore finanziario per la Banca Monte dei Paschi di Siena.

Essendo l'immobile utilizzato dal debitore per lo svolgimento di una attività economica, si stabilisce il valore locativo del bene che viene stimato in 700 euro al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1981 al 26/06/1991	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (atto pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino	01/07/1981	4786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Formia	20/07/1981	2289	
Dal 26/06/1991 al 11/05/2003	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (atto pubblico)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Schettino	26/06/1991	32603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Formia	11/07/1991	2098	
Dal 11/05/2003 al 24/06/2015	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Riccardelli Nicola	11/05/2003	3147	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	26/05/2003	8871	1
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LATINA aggiornate al 30/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LATINA il 30/06/2003
Reg. gen. 19280 - Reg. part. 4083
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 3,661 %
Rogante: RICCARDELLI NICOLA
Data: 30/06/2003
N° repertorio: 3350
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a GAETA (LT) il 29/05/2015
Reg. gen. 11029 - Reg. part. 1571
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 315.000,00
Percentuale interessi: 4,566 %
Rogante: SCALABRINI FABRIZIA
Data: 28/05/2015
N° repertorio: 1901
N° raccolta: 15072

Trascrizioni

• ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascritto a LATINA il 22/05/2003

Reg. gen. 14603 - Reg. part. 8871

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a CASSINO il 02/07/2015

Reg. gen. 14485 - Reg. part. 10671

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a Euro 297,00 a titolo di imposte

ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

Ispezione ipotecaria allegata (ALL. 8)

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Formia risulta che

il Piano Regolatore Generale del Comune di Formia destina l'area in cui ricade l'edificio in ZONA B3 (ALL.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Formia, risulta che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte, è stato costruito a seguito del NULLA OSTA per l'ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI del 4/4/1966. (ALL.10)

I lavori di costruzione, così come documentato dalla RELAZIONE SU PROVE DI CARICO E CERTIFICATO DI COLLAUDO del 10 /9/1971 firmata dall' Ing. Salvatore Trobia, sono durati dal dicembre 1966 al dicembre 1970 (ALL.11).

Alla presente relazione si allegano inoltre:

- la licenza edilizia (ALL.12), datata 20/9/1971, per variante architettonica al fabbricato D.

- il certificato di abitabilità, relativo al fabbricato D, rilasciato dal comune di Formia il 7/12/1971 da cui risulta come data inizio lavori Aprile 1966 e data fine lavori Marzo 1971 (All.2)

- tavole sistemazione urbanistica edificio D (All.14)

- tavole progetto edificio D (All.15)
- tavole variante architettonica edificio D (All.16)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Come si evince da mail allegata (ALL.13) dell'amministratore di condominio l'immobile non è dotato di certificato energetico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 2.566,30

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

L'importo delle spese risulta così dettagliato:

€ 775,82 per lavori di manutenzione in corso;

€ 231,28 per saldo 2015;

€ 1559,20 per saldo 2012.

Come risulta da mail allegata (ALL. 13) dell'amministratore di condominio Geom ###Marco Picano#.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti 4-12)
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Formia in via Appia (via Matteotti 4-12), ed è ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino (precisamente a nord-est) che è facilmente raggiungibile a piedi. Il tessuto circostante è prevalentemente residenziale. La zona è densamente abitata, sono state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono presenti nelle vicinanze numerose attività commerciali, negozi di prima necessità uffici postali, banche, scuole, fermate degli autobus Atp e Cotral. IMMOBILE La porzione immobiliare di proprietà del Sig. **** Omissis **** appartiene ad una delle quattro palazzine (precisamente la palazzina D) che costituiscono il complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO". La palazzina D occupa un'area di circa 400 mq ed è costituita da un piano seminterrato, un piano terra, tre piani superiori ed attico. Come si evince da apposita documentazione allegata (Certificato di

abitabilità: ALL. 1), i lavori di costruzione del CENTRO ZODIACO sono iniziati nell'aprile 1966 e sono terminati nel marzo 1971. Le palazzine sono in buono stato di conservazione. La porzione immobiliare oggetto di stima è un negozio, adibito ad ufficio, distinto con lettera D2, ubicato al piano terra e ha una superficie commerciale virtuale di 82,4 mq. Al locale si accede tramite un porticato condominiale collegato ai due cortili condominiali attraverso rampe di scale esterne. Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile di cui trattasi, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, si ritiene opportuna la definizione dell'unità immobiliare in UN UNICO LOTTO. SOPRALLUOGO Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento all'udienza del 14/12/2015, il CTU provvedeva tempestivamente ad accedere al fascicolo dell'esecuzione ed ad estrarre copia di tutti gli atti e di tutta la documentazione depositata. In data 22/02/2016, tramite comunicazione pec, il CTU concordava con il custode avv. **** Omissis **** la data del 11/03/2016 come data utile per il sopralluogo. Con raccomandata A1 inviata in data 29/02/2016 all'indirizzo di residenza del debitore esecutato, il CTU comunicava al Sig. **** Omissis **** l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 11/03/2016 alle ore 10. Il destinatario non accettava la raccomandata. In pari data 29/02/2016 il CTU provvedeva a notificare via raccomandata A/R la cancelleria del Tribunale delle Esecuzioni Immobiliari di Cassino. In data 11 marzo 2016 il CTU si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali relative alla procedura R.G. 151/2015. Alle ore 10:00 era presente solamente il custode avv. **** Omissis ****, mentre il debitore esecutato risultava assente. Le operazioni peritali avevano inizio alle ore 13:00, dopo aver atteso l'arrivo del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****. Nel corso del sopralluogo, il CTU effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile così da verificare le misure e le planimetrie catastali. Venivano contestualmente individuati gli elementi qualitativi ritenuti necessari ad una appropriata determinazione del valore di stima. Del sopralluogo effettuato veniva dato atto in un verbale sottoscritto dal Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato. (ALL. 2) Le operazioni peritali terminavano alle ore 13:25 del medesimo giorno 11/03/2016. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 201.831,00 Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo che consiste nel confronto di beni simili dei quali si conosce il valore di mercato. Il metodo sintetico è basato sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche. Il valore (Vs) è dato dalla seguente formula: $Vs = Pu \times Sc$ Dove Pu è il prezzo unitario (€/mq) e Sc è la Superficie Commerciale dell'immobile. Tale procedimento, a giudizio della sottoscritta, è il più appropriato perché si basa sull'andamento della domanda e dell'offerta, in regime di libero mercato, esprimendo il grado d'appetibilità del bene e, quindi, della sua utilità e del conseguente apprezzamento. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE Nella determinazione del valore si è fatto riferimento ai prezzi di mercato rilevati nell'area attraverso informazioni dirette, mediante la consultazione di pubblicazioni specifiche, le quotazioni OMI, nonché confrontando i risultati emersi con le note informative che regolano l'attività delle grandi compagnie immobiliari. La stima effettuata ha tenuto conto: •dell'ubicazione degli immobili; •delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati di cui l'abitazione fa parte; •delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in sé, quali la metratura, la distribuzione degli ambienti e lo stato manutentivo; •dell'andamento attuale del mercato degli immobili simili a quello per cui è causa. Gli eventuali risultati eterogenei emersi dall'indagine sono stati opportunamente omogeneizzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Negozio Formia (LT) - via Appia (via Matteotti)	82,38 mq	2.450,00 €/mq	€ 201.831,00	100,00	€ 201.831,00

4-12)					
Totale lotto:					€ 201.831,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 06/04/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Bellis Maria Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All.1: certificato di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 2: Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.3: Visura catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.4: Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.5: Certificato di residenza eseguito
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.6: Certificato Stato di famiglia eseguito
- ✓ N° 10 Foto - All.7: Foto esterne ed interne
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL.8 :Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.9: Mappa PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.10: Nulla osta per costruzione immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1: Collaudo immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.12: Licenza variante edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.14: sistemazione urbanistica Edificio D
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.15: tavole progetto allegato D
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 16: tavole variante architettonica edificio D
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 13: mail amministratore di condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti 4-12)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Formia in via Appia (via Matteotti 4-12), ed è ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino (precisamente a nord-est) che è facilmente raggiungibile a piedi. Il tessuto circostante è prevalentemente residenziale. La zona è densamente abitata, sono state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono presenti nelle vicinanze numerose attività commerciali, negozi di prima necessità uffici postali, banche, scuole, fermate degli autobus Atp e Cotral. IMMOBILE La porzione immobiliare di proprietà del Sig. **** Omissis **** appartiene ad una delle quattro palazzine (precisamente la palazzina D) che costituiscono il complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO". La palazzina D occupa un'area di circa 400 mq ed è costituita da un piano seminterrato, un piano terra, tre piani superiori ed attico. Come si evince da apposita documentazione allegata (Certificato di abitabilità: ALL. 1), i lavori di costruzione del CENTRO ZODIACO sono iniziati nell'aprile 1966 e sono terminati nel marzo 1971. Le palazzine sono in buono stato di conservazione. La porzione immobiliare oggetto di stima è un negozio, adibito ad ufficio, distinto con lettera D2, ubicato al piano terra e ha una superficie commerciale virtuale di 82,4 mq. Al locale si accede tramite un porticato condominiale collegato ai due cortili condominiali attraverso rampe di scale esterne. Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile di cui trattasi, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, si ritiene opportuna la definizione dell'unità immobiliare in UN UNICO LOTTO. SOPRALLUOGO Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento all'udienza del 14/12/2015, il CTU provvedeva tempestivamente ad accedere al fascicolo dell'esecuzione ed ad estrarre copia di tutti gli atti e di tutta la documentazione depositata. In data 22/02/2016, tramite comunicazione pec, il CTU concordava con il custode avv. **** Omissis **** la data del 11/03/2016 come data utile per il sopralluogo. Con raccomandata A1 inviata in data 29/02/2016 all'indirizzo di residenza del debitore esecutato, il CTU comunicava al Sig. **** Omissis **** l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 11/03/2016 alle ore 10. Il destinatario non accettava la raccomandata. In pari data 29/02/2016 il CTU provvedeva a notificare via raccomandata A/R la cancelleria del Tribunale delle Esecuzioni Immobiliari di Cassino. In data 11 marzo 2016 il CTU si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali relative alla procedura R.G. 151/2015. Alle ore 10:00 era presente solamente il custode avv. **** Omissis ****, mentre il debitore esecutato risultava assente. Le operazioni peritali avevano inizio alle ore 13:00, dopo aver atteso l'arrivo del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****. Nel corso del sopralluogo, il CTU effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile così da verificare le misure e le planimetrie catastali. Venivano contestualmente individuati gli elementi qualitativi ritenuti necessari ad una appropriata determinazione del valore di stima. Del sopralluogo effettuato veniva dato atto in un verbale sottoscritto dal Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato. (ALL. 2) Le operazioni peritali terminavano alle ore 13:25 del medesimo giorno 11/03/2016. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 Destinazione urbanistica: Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Formia risulta che il Piano Regolatore Generale del Comune di Formia destina l'area in cui ricade l'edificio in ZONA B3 (ALL.9).

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Appia (via Matteotti 4-12)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	82,38 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato del debitore per esercitare la sua attività lavorativa; non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	UBICAZIONE DELL'IMMOBILE L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Formia in via Appia (via Matteotti 4-12), ed è ubicato nelle immediate vicinanze del centro cittadino (precisamente a nord-est) che è facilmente raggiungibile a piedi. Il tessuto circostante è prevalentemente residenziale. La zona è densamente abitata, sono state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono presenti nelle vicinanze numerose attività commerciali, negozi di prima necessità uffici postali, banche, scuole, fermate degli autobus Atp e Cotral. IMMOBILE La porzione immobiliare di proprietà del Sig. **** Omissis **** appartiene ad una delle quattro palazzine (precisamente la palazzina D) che costituiscono il complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO". La palazzina D occupa un'area di circa 400 mq ed è costituita da un piano seminterrato, un piano terra, tre piani superiori ed attico. Come si evince da apposita documentazione allegata (Certificato di abitabilità: ALL. 1), i lavori di costruzione del CENTRO ZODIACO sono iniziati nell'aprile 1966 e sono terminati nel marzo 1971. Le palazzine sono in buono stato di conservazione. La porzione immobiliare oggetto di stima è un negozio, adibito ad ufficio, distinto con lettera D2, ubicato al piano terra e ha una superficie commerciale virtuale di 82,4 mq. Al locale si accede tramite un porticato condominiale collegato ai due cortili condominiali attraverso rampe di scale esterne. Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile di cui trattasi, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, si ritiene opportuna la definizione dell'unità immobiliare in UN UNICO LOTTO. SOPRALLUOGO Successivamente all'accettazione dell'incarico con giuramento all'udienza del 14/12/2015, il CTU provvedeva tempestivamente ad accedere al fascicolo dell'esecuzione ed ad estrarre copia di tutti gli atti e di tutta la documentazione depositata. In data 22/02/2016, tramite comunicazione pec, il CTU concordava con il custode avv. **** Omissis **** la data del 11/03/2016 come data utile per il sopralluogo. Con raccomandata A1 inviata in data 29/02/2016 all'indirizzo di residenza del debitore esecutato, il CTU comunicava al Sig. **** Omissis **** l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 11/03/2016 alle ore 10. Il destinatario non accettava la raccomandata. In pari data 29/02/2016 il CTU provvedeva a notificare via raccomandata A/R la cancelleria del Tribunale delle Esecuzioni Immobiliari di Cassino. In data 11 marzo 2016 il CTU si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali relative alla procedura R.G. 151/2015. Alle ore 10:00 era presente solamente il custode avv. **** Omissis ****, mentre il debitore esecutato risultava assente. Le operazioni peritali avevano inizio alle ore 13:00, dopo aver atteso l'arrivo del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****. Nel corso del sopralluogo, il CTU effettuava i rilievi metrici e fotografici dell'immobile così da verificare le misure e le planimetrie catastali. Venivano contestualmente individuati gli elementi qualitativi ritenuti necessari ad una appropriata determinazione del valore di stima. Del sopralluogo effettuato veniva dato atto in un verbale sottoscritto dal Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato. (ALL. 2) Le operazioni peritali terminavano alle ore 13:25 del medesimo giorno 11/03/2016.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		