

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2015 + 262/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7 , piano S1	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12



Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 3.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 262/2017 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 179.236,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.865,00	23
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 17.800,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7, piano S1	25



All'udienza del 05/05/2022, il sottoscritto Geom. Di Mambro Giulio, con studio in Via Cesare Lombroso, 4 - 03043 - Cassino (FR), email info@studiodimambro.191.it, PEC giulio.dimambro@geopec.it, Tel. 0776 26620, Fax 0776 26620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra (Coord. Geografiche: 41°15'41.3"N 13°37'11.8"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°15'41.1"N 13°37'12.3"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°15'41.1"N 13°37'12.3"E)

Il G.E. con provvedimento del 13/04/22, conferiva l'incarico all'Ing. Maria Laura De Bellis di stima/aggiornamento della perizia già redatta in data 06/04/16.

Successivamente al provvedimento del Giudice, lo stesso tecnico si dichiarava indisponibile ad accettare l'incarico e per tale motivo veniva nominato il sottoscritto.

Ciò premesso, la presente perizia, così come richiesto dal Giudice, riguarderà la stima del secondo e terzo immobile non trattati dalla precedente perizia e l'aggiornamento dei valori immobiliari del primo bene.

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA (VIA MATTEOTTI), PIANO TERRA

vedi precedente perizia di stima dell'Ing. De Bellis Maria Laura, presente nel fascicolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA GRANATIERI DI SARDEGNA, 9, PIANO S1

Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'u. i. oggetto della presente, rispetto al fabbricato è ubicata al piano seminterrato, mentre rispetto alla strada dalla quale ha accesso (Via Granatieri di Sardegna) è al piano terra. La suddetta strada (traversa di via Matteotti), risulta dalla toponomastica in loco, ma non negli stradari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA GRANATIERI DI SARDEGNA, 7, PIANO S1

Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'u. i. oggetto della presente, rispetto al fabbricato è ubicata al piano seminterrato, mentre rispetto alla strada dalla quale ha accesso (Via Granatieri di Sardegna) è al piano terra. La suddetta strada (traversa di via Matteotti), risulta dalla toponomastica in loco, ma non negli stradari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

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.

Le consistenze sopra riportate sono state dedotte dalla perizia a firma dell'Ing. De Bellis Maria Laura, presente nel fascicolo della presente procedura esecutiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

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 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, consistenti nell'assenza di due bagni. Per correggere tali difformità bisognerebbe effettuare una variazione catastale (DOCFA) con causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

STATO CONSERVATIVO

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

PARTI COMUNI

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

vedi precedente perizia di stima dell'Ing. De Bellis Maria Laura, presente nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dal confronto tra il progetto di variante e lo stato di fatto si evince che vi sono alcune piccole divergenze, consistenti nell'ubicazione dei bagni e nella tramezzatura interna.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione della Conservatoria attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari. Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con spazio condominiale (corridoio cantine), ad est con il sub. 28, a sud con strada di accesso al complesso immobiliare e ad ovest con il sub. 30 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,85 mq	19,85 mq	1,00	19,85 mq	3,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 85 mq Rendita € 0,34 Piano 1S
Dal 01/01/1992 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 85 mq Rendita € 254,61 Piano 1S
Dal 28/07/2011 al 27/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 102,26 Piano S1
Dal 27/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 102,26 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 354, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 102,26 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	28	354	29	1	C6	4	18 mq.	20 mq	102,26 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo ed adeguato per le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato essendo ubicato in un fabbricato con più u.i. è inserito in un contesto condominiale con parti comuni, come gli spazi scoperti (facenti parte dei beni comuni non censibili) e parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicata l'u. i. oggetto di esecuzione è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a solaio piano praticabile. Nel complesso è stato realizzato con buone finiture per l'epoca di realizzazione, esternamente è stato rifinito parte ad intonaco

parte con cortina, ha gli imbotti degli accessi dei garage e dei locali commerciali in lamiera verniciata. L'unità immobiliare pignorata, è esposta a sud, ha l'accesso carrabile dalla via di accesso al complesso immobiliare, attraverso ingresso dotato di serranda in lamiera zincata munita di apertura elettrica;; è a pianta rettangolare, di dimensioni modeste in quanto ha una superficie utile di mq. 17,85, una larghezza di m. 3,00 ed un'altezza utile di m. 3,15. E' rifinita con intonaco civile con sovrastante tinta bianca e pavimentazione in piastrelle per civile abitazione. La porta di accesso presente sul progetto, per collegare tale u. i. al corridoio condominiale è stata murata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1982 al 27/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	28/06/1982	7124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	23/07/1982	11036	8971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	16/07/1982	2187	87
Dal 27/04/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Bartolomeo	27/04/2015	1811	1321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/05/2015	10051	7507
		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 delle entrate di Latina aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 23/01/2018

Reg. gen. 1609 - Reg. part. 1187

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B3, del Piano Regolatore Generale del Comune di Formia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fu realizzato sulla base del Nulla Osta rilasciato dal Comune di Formia in data 04/04/66 Pratica n. 126 Prot. 6236, a sua volta rilasciato sulla base dei pareri espressi della Commissione Edilizia Comunale nelle sedute del 23/11/65 e 04/02/66, a quello della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio del 29/03/66 n.3496 e a quello della Prefettura con Nulla Osta n. 10343/Div.4 del 02/03/66. Nonché sulla base della successiva Licenza Edilizia di variante n. 1115 del 20/09/71.

Dal confronto tra il progetto di variante e lo stato di fatto si evince che vi sono alcune piccole divergenze, consistenti nelle dimensioni dell'autorimessa, leggermente più piccole e nell'avvenuta chiusura della porta, che da progetto dava accesso al corridoio condominiale.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7 , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione della Conservatoria attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari. Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a nord con spazio condominiale (corridoio cantine), ad est con il sub. 29, a sud con strada di accesso al complesso immobiliare e ad ovest con spazio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,50 mq	23,00 mq	1,00	22,00 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 85 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 0,34 Piano 1S
Dal 01/01/1992 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 354, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 85 mq Rendita € 254,61 Piano 1S
Dal 28/07/2011 al 20/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 354, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 107,94 Piano S1
Dal 20/07/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 354, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq. Rendita € 107,94 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 354, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq. Rendita € 107,94 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	28	354	30	1	C6	4	19 mq	21 mq	107,94 €	S1	

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 risulta in buono stato conservativo ed adeguato per le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato essendo ubicato in un fabbricato con più u.i. è inserito in un contesto condominiale con parti comuni, come gli spazi scoperti (facenti parte dei beni comuni non censibili) e parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicata l'u. i. oggetto di esecuzione è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a solaio piano praticabile. Nel complesso è stato realizzato con buone finiture per l'epoca di realizzazione, esternamente è stato rifinito parte ad intonaco e parte con cortina, ha gli imbotti degli accessi dei garage e dei locali commerciali in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare pignorata, è esposta a sud, ha l'accesso carrabile dalla via di accesso al complesso immobiliare, attraverso ingresso dotato di serranda in lamiera zincata munita di apertura elettrica; è a pianta trapezoidale, di dimensioni modeste in quanto ha una superficie utile di mq. 18,50, una larghezza massima di m. 3,40, una minima di m. 2,10 ed un'altezza utile di m. 3,15. E' rifinita con intonaco civile con sovrastante tinta bianca e pavimentazione in piastrelle per civile abitazione. La porta di accesso presente sul progetto, per collegare tale u. i. al corridoio condominiale è stata murata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1982 al 20/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Schettino	28/06/1982	7124	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	23/07/1982	11036	8971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	16/07/1982	2187	87
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/07/2012	**** Omissis ****	Notaio Giuseppe Celeste	20/07/2012	78825	28727
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/07/2012	17345	12043
		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 delle entrate di Latina aggiornate al 05/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Latina il 29/05/2015
Reg. gen. 11029 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 315.000,00

Interessi: € 315.000,00
Percentuale interessi: 4,566 %
Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini
Data: 28/05/2015
N° repertorio: 1901/15072

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 23/01/2018
Reg. gen. 1609 - Reg. part. 1187
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale - dichiarazione di nullità di atti**
Trascritto a Latina il 10/12/2021
Reg. gen. 31376 - Reg. part. 23834
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B3, del Piano Regolatore Generale del Comune di Formia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fu realizzato sulla base del Nulla Osta rilasciato dal Comune di Formia in data 04/04/66 Pratica n. 126 Prot. 6236, a sua volta rilasciato sulla base dei pareri espressi della Commissione Edilizia Comunale nelle sedute del 23/11/65 e 04/02/66, a quello della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio del 29/03/66 n.3496 e a quello della Prefettura con Nulla Osta n. 10343/Div.4 del 02/03/66. Nonché sulla base della successiva Licenza Edilizia di variante n. 1115 del 20/09/71.

Dal confronto tra il progetto di variante e lo stato di fatto si evince che vi sono alcune piccole divergenze, consistenti nelle dimensioni dell'autorimessa, leggermente più piccole e nell'avvenuta chiusura della porta, che da progetto dava accesso al corridoio condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra vedi precedente perizia di stima dell'Ing. De Bellis Maria Laura, presente nel fascicolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 181.236,00 Le difformità riscontrate rispetto alla Lic. Edilizia n. 1115/71, possono essere classificate come opere interne senza aumento della volumetria, sanabili mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra	82,38 mq	2.200,00 €/mq	€ 181.236,00	100,00%	€ 181.236,00
Valore di stima:					€ 181.236,00

Valore di stima: € 181.236,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 179.236,00

Il deprezzamento applicato, riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica e comprende la sanzione pecuniaria da versarsi al Comune di Formia e gli onorari del tecnico per redigere la pratica edilizia, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1

Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.865,00

Le difformità riscontrate rispetto alla Lic. Edilizia n. 1115/71, possono essere classificate come opere interne senza aumento della volumetria, sanabili mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1	19,85 mq	900,00 €/mq	€ 17.865,00	100,00%	€ 17.865,00
				Valore di stima:	€ 17.865,00

Valore di stima: € 17.865,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 15.865,00

Il deprezzamento applicato, riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica e comprende la sanzione pecuniaria da versarsi al Comune di Formia e gli onorari del tecnico per redigere la pratica edilizia, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7, piano S1

Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso

residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.800,00

Le difformità riscontrate rispetto alla Lic. Edilizia n. 1115/71, possono essere classificate come opere interne senza aumento della volumetria, sanabili mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7, piano S1	22,00 mq	900,00 €/mq	€ 19.800,00	100,00%	€ 19.800,00
				Valore di stima:	€ 19.800,00

Valore di stima: € 19.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 17.800,00

Il deprezzamento applicato, riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica e comprende la sanzione pecuniaria da versarsi al Comune di Formia e gli onorari del tecnico per redigere la pratica edilizia, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - N° 3
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - planimetrie di rilievo dei beni
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Giuseppe Celeste
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra vedi precedente perizia di stima dell'Ing. De Bellis Maria Laura, presente nel fascicolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.

Prezzo base d'asta: € 179.236,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1 Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B3, del Piano Regolatore Generale del Comune di Formia.

Prezzo base d'asta: € 15.865,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7, piano S1 Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona B3, del Piano Regolatore Generale del Comune di Formia.

Prezzo base d'asta: € 17.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 262/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.236,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Appia (via Matteotti), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	82,38 mq
Stato conservativo:	vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.		
Descrizione:	vedi precedente perizia di stima dell'Ing. De Bellis Maria Laura, presente nel fascicolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	vedi precedente perizia di stima presente nel fascicolo.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.865,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	19,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo ed adeguato per le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore eseguito sig. **** Omissis ****.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.800,00

Bene N° 3 - Garage			

Ubicazione:	Formia (LT) - via Granatieri di Sardegna, 7 , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 354, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo ed adeguato per le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione dell'immobile.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa ubicata in un fabbricato costituito da un piano sotto strada con destinazione autorimesse, un piano terra ad uso commerciale e 4 piani sovrastanti (compreso l'attico) ad uso residenziale. Tale palazzina fa parte del complesso immobiliare denominato "CENTRO ZODIACO", situato nell'immediate vicinanze del centro Comunale, alle spalle della stazione dei carabinieri e a 150 metri dall'Ospedale Dono Svizzero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA GRANATIERI DI SARDEGNA, 9, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 23/01/2018

Reg. gen. 1609 - Reg. part. 1187

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA GRANATIERI DI SARDEGNA, 7 , PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 23/01/2018

Reg. gen. 1609 - Reg. part. 1187

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

