Geom. Nardone Antonio
Via Nazario Sauro n° 3
03047 San Giorgio a Liri (FR)
Tel. 0776 910005 – Fax 0776 910005
Cell. 368 3920103
Email: *nardonegeom.antonio@libero.it*
C.F.: NRD NTN 49T06 H880K
P.IVA 00206150609
Pec: *antonio.nardone@geopec.it*

RELAZIONE TECNICA RIEPILOGATIVA PER PRECISAZIONE DI DATI RELATIVAMENTE AI LOTTI DICHIARATI PER IL PROCEDIMENTO R.E. 26/2019 GIUSTA RICHIESTA DEL 29.11.2023

Esecuzione n° 26/2019, Tribunale di Cassino
G.E. Dott. Sandulli Lorenzo
[redacted]

UDIENZA AL 24.04.2024

San Giorgio a Liri, lì 30.01.2024

IL TECNICO
(*Geom. Antonio* NARDONE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NARDONE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3da3f925b30c74a167d63789c2d22fcb

RELAZIONE TECNICA

In data 29.11.2023 il Giudice Esecutore dott. Sandulli Lorenzo richiede al C.T.U.

" il deposito di elaborato riepilogativo di tutti quelli precedenti, aggiornato anche sullo stato di occupazione dei beni. "

Il sottoscritto Geom. Antonio NARDONE in adempimento alla richiesta formulata in sede di udienza del 29.11.2023 nella quale il Giudice Esecutore dott. Lorenzo Sandulli ha chiesto ***"il deposito di elaborato riepilogativo di tutti quelli precedenti, aggiornato anche sullo stato di occupazione dei beni"***.
In ottemperanza alla richiesta, il sottoscritto Geom. Antonio NARDONE procede come segue, con il riepilogo degli elaborati e dei beni, siti tutti nel Comune di Minturno alla via Appia (o anche località Monte Erta di Scauri)

PREMESSO

1) Che con la prima relazione, inviata in data 06.04.2022 sono stati decritti gli immobili oggetto della procedura e individuati come segue:
Bene n° 1: ***a piano seminterrato:*** locale deposito della consistenza di mq 100 e superficie catastale mq 113 allo stato rustico, costituito da unico ambiente distinto in N.C.E.U. al Foglio 32 particella 1145 sub 6.
Bene n° 2: ***a piano terra:*** appartamento in buone condizioni composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio con due balconi, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 32 Particella 1145 sub 7.
Bene n° 3: ***a piano terra***: appartamento in buone condizioni, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, due disimpegni, due balconi e ripostiglio riportato nel N.C.E.U. al Foglio 32 Particella 1145 sub 8.

2) **Che nella seconda relazione**, in risposta ai quesiti posti all'udienza del 22.06.2022 e prodotta in data 19.11.2022 sono state fornite le informazioni richieste, unitamente alle planimetrie, dei beni costituenti i lotti n° 1, 2 e 3 a migliore descrizione dello stato di fatto e individuati (Ufficio Provincia di Latina) Comune di Minturno:
Foglio 32 Particella 1145 sub 6 Piano interrato locale C/2
Foglio 32 Particella 1145 sub 7 Piano Terra appartamento A/3
Foglio 32 Particella 1145 sub 8 Piano Terra appartamento A/3 (Erroneamente indicato a Piano Terra anziché Piano Primo)

3) Con relazione del 19.06.2023, unitamente alle altre informazioni richieste, i beni in oggetto sono stati così dichiarati:

- **Lotto 1: Foglio 32 particella 1145 sub 6** (locale deposito interrato) valore commerciale di € 39.500,00, che al netto delle spese di sanatoria di € 23.500,00, resta un valore netto di **€ 16.000,00**

- **Lotto 2: Foglio 32 particella 1145 sub 7** CAT A/3 cl 4, appartamento con valore stimato per € 100.800,00, che al netto delle spese di sanatoria, in accoglimento delle relative istanze, previste in € 33.500,00 resta il valore netto di **€ 67.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NARDONE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3da3f925b30c74a167d63789c2d22fcb

- **Lotto 3: Foglio 32 particella 1145 sub 8** CAT A/3 cl 4, con valore stimato per € 109.000,00, che al netto delle spese di sanatoria in accoglimento delle relative istanze previste in € 23.500,00 resta il valore netto di **€ 87.500,00**

Tutto quanto premesso

il sottoscritto a rettifica delle discordanze presenti nelle precedenti relazioni a riguardo della formazione dei lotti, riformula la descrizione degli stessi e l'ubicazione del lotto n° 3 per il quale ne è stata dichiarata l'ubicazione a Piano Terra anziché al Piano Primo.
Pertanto, il sottoscritto, per la descrizione dei lotti, al fine dell'esperimento di vendita, così procede:

Beni siti in Comune di Minturno alla località Monte Erta di Scauri, in via Appia e precisamente:

- **Lotto 1: Foglio 32 particella 1145 sub 6 piano interrato S1**:
  piena proprietà del locale interrato ad uso deposito, allo stato di rustico, della consistenza di mq 100, superficie catastale mq 113, costituito da unico ambiente, con i proporzionali diritti alle quote parti comuni e alla corte circostante dalla quale si accede individuata con il mappale 1145 sub 10, in confine con area di corte non esclusiva per tre lati s.a. riportato in N.C.E.U. del comune di Minturno al Foglio 32 particella 1145 sub 6 CAT C/2 classe 6, consistenza mq 100, superficie catastale mq 113 reddita catastale €154,94 Via Appia Piano S1.

Stato di occupazione: **Libero**.

Valore stimato	€ 39500,00 (euro trentanovemilacinquecento)
Costi previsti	€ 23500,00 (euro ventitremilacinquecento)
Valore netto	**€ 16000,00 (euro sedicimila)**

- **Lotto 2: Foglio 32 particella 1145 sub 7 Piano Terra:**
  piena proprietà dell'immobile costituito da appartamento ad uso di civile abitazione (con altezza mt 2.50 non regolamentare) posto al piano Terra della palazzina, con accesso dall'area condominiale sub 10 e dal vano scala comune sub 9, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, balconata sul lato est e sul lato ovest, con diritto proporzionale alle quote parti comuni, alla corte circostante sub 10 e vano scala sub 9, il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Minturno al Foglio 32 particella 1145 sub 7, Categoria A/3 Classe 4 vani 5, superficie catastale mq 84.00, escluso area scoperta mq 76.00 Rendita Catastale € 284.05 via Appia Piano Terra. Con accesso dalla corte comune attraverso il vano scala sub 9, pure comune.

Stato di occupazione: **Libero** da precedente contratto di locazione ad uso abitativo del 28.12.2018 Registrato a Formia (LT) il 15.01.2019 n° 127 Serie 3.

Valore stimato	€ 108000,00 (euro centottomila)
Costi previsti	€ 33500,00 (euro trentatremilacinquecento)
Valore netto	**€ 67300,00 (euro sessantasettemilatrcento)**

- **Lotto 3: Foglio 32 particella 1145 sub 8 Piano Primo:**
  piena proprietà dell'immobile ad uso appartamento per civile abitazione (con altezza regolamentare) posto a piano primo della palazzina, con accesso da area condominiale sub 10 e vano scala comune sub 9, composto da vano ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegni, con balconata sul lato est e sul lato ovest, in confine con vano scala sub 9, distacco da corte comune su tre lati, con diritto proporzionale alle quote parti comuni, alla corte circostante sub 10 e vano scala sub 9, il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Minturno a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NARDONE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3da3f925b30c74a167d63789c2d22fcb

Foglio 32 particella 1145 sub 8 Categoria A/3 Classe 4 Vani 4,5 totale superficie mq 84.00, superficie escluse aree scoperte mq 76.00 Reddita Catastale € 255.65 via Appia Piano Primo.
Stato di occupazione: **occupato** dal sig. Cicatiello Gennaro, con " contratto di Comodato immobile ad uso abitativo " con rinnovo tacito, del 21.05.2012, registrato presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Formia (LT) in data 04.07.2012 n° 2979 Serie 3 tuttora in corso di validità.

Valore stimato	€ 109000,00 (euro tcentonovemila)
Costi previsti	€ 23500,00 (euro ventitremilacinquecento)
Valore netto	**€ 87500,00 (euro ottantasettemilacinquecento)**

Il sottoscritto con richiamo alle precedenti relazioni integrative a chiarimento prodotte, che si abbiano qui per riportate e trascritte, e a totale rettifica delle discordanze relative alla individuazione e ubicazione dei lotti, ritiene di aver assolto all'incarico e resta disponibile per quanto ancora eventualmente richiesto per il buon fine della procedura 26/19.

San Giorgio a Liri, lì 30.01.2024

Il Tecnico

(*Geom. Antonio* NARDONE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NARDONE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3da3f925b30c74a167d63789c2d22fcb