

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia sostitutiva a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carella Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 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	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formia (LT) - Via Funno 18	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Formia (LT) - Via Funno	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27	5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27	6
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15

Lotto 3	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Lotto 4	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Lotto 5	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Lotto 6	31



Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	32
Parti Comuni	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	38
Lotto 5	39
Lotto 6	40
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	43
Lotto 6	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 485.554,00	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.120,00	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 86.000,00	46
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	46
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.444,00	47

In data 19/05/2023, il sottoscritto Arch. Carella Giuseppina, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email cdstudiotechico@libero.it, PEC giuseppina.carella@archiworldpec.it, Tel. 3663282841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formia (LT) - Via Funno 18
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formia (LT) - Via Funno
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA FUNNO 18

Villa nel Comune di Formia a circa 3 km del centro della città in una zona panoramica, distinta in NCEU al Fog 20 plla 65 sub 1. L'immobile di tre piani è caratterizzato da un piano terra alto circa 2,38 m con una taverna con portico antistante con una superficie interna di circa 87 mq, un primo piano accessibile da una scala semicircolare esterna adibito a zona giorno di superficie di 92 mq ed un primo piano, collegato internamente da una scala adibito a zona notte con 4 camere da letto per una superficie di circa 76 mq.

Il terreno su cui insiste la costruzione è delimitato da un muro perimetrale che ingloba porzioni di terreno di altre proprietà poste sul lato destro e sul lato sinistro osservando il fabbricato dalla strada di accesso, con una porzione del fabbricato insistente su un pezzo di terreno risultante di terzi posto sul lato destro del fabbricato delimitato dal muro perimetrale. L'accesso all'immobile, come parte del percorso d'accesso laterale interno sul lato sinistro osservando il fabbricato, sono in realtà di dimensioni ridotte poiché occupanti proprietà di terzi non eseguiti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA FUNNO

Terreno distinto in NCT al Fog. 20 plla 1135 costituito a seguito del frazionamento della p.lla 65 a confine con la stessa proprietà delimitato da un muro e posto ad una quota di circa 3 m rispetto al giardino del fabbricato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA DELLA CONCA N. 27

Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 8, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al secondo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore.

L'appartamento ha una superficie interna di circa 94 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un corridoio, un ampio soggiorno e due balconi. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA DELLA CONCA N. 27

Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 13, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore.

L'appartamento ha una superficie interna di circa 76 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA DELLA CONCA, 27

Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 14, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore.

L'appartamento ha una superficie interna di circa 54 mq ed è costituito da una camera da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camera da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA DELLA CONCA, 27

Posto auto in Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 39, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, all'interno della corte comune di superficie catastale 12 mq.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Formia (LT) - Via Funno 18**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

La corte del fabbricato confina per tre lati con la p.lla n° 211 e con un lato con la p.lla n° 205 con la stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	68,22 mq	78,27 mq	0,50	39,13 mq	2,38 m	Seminterrato
Cantina	18,39 mq	22,83 mq	0,20	4,57 mq	2,38 m	Seminterrato
Portico	18,72 mq	18,72 mq	0,25	4,68 mq	2,38 m	Seminterrato
Appartamento	86,52 mq	107,97 mq	1	107,97 mq	2,70 m	Rialzato
Terrazzo	28,23 mq	28,23 mq	0,30	8,47 mq	0,00 m	Rialzato
Appartamento	76,40 mq	101,10 mq	1	101,10 mq	0,00 m	Mansarda
Balcone scoperto	35,79 mq	35,79 mq	0,25	8,95 mq	0,00 m	Mansarda
Giardino	605,00 mq	605,00 mq	0,05	30,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				305,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				305,12 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 29/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 13 vani Rendita € 2,32 Piano PS-T
Dal 01/01/1992 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 1.420,26 Piano PS-T
Dal 26/10/2012 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale 246 mq Rendita € 1.420,26 Piano PS-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
	20	65	1	2	A7	4	10 vani	246 mq	1420,26 €	PS-T	

PRECISAZIONI

Il terreno su cui insiste la costruzione è delimitato da un muro perimetrale, che ingloba porzioni di terreno di altra proprietà, poste sul lato destro e sul lato sinistro osservando il fabbricato dalla strada di accesso. Lo stesso muro divide il terreno, identificato in NCT Fog 20 p.la 1135, di proprietà dell'esecutato, che è utilizzato dal confinante in ragione di una permuta con altre porzioni di terreno (di questa permuta non esistono atti ufficiali che abbiano perfezionato il trasferimento). (vedere "Tavola stato dei luoghi " nella cartella "Rilievo lotto 1).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al piano terra presenta qualche problema di umidità, sui balconi e presente della vegetazione radicata nel pavimento, nel complesso risulta in discrete condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Nord-est;

Altezza interna utile: piano seminterrato h 2,38 m - piano rialzato h 2,70 m - piano mansarda h 2,15-3,13 m;

Str. verticali: in calcestruzzo;
 Solai: laterocemento;
 Copertura: a falde in laterocemento;
 Manto di copertura: tegole in cotto;
 Pareti esterne ed interne: pareti esterne con tamponatura di mattoni, pareti interne in forati;
 Pavimentazione interna: pavimentazione esterna in cemento liscio e cotto, pavimentazione interna in ceramica;
 Infissi esterni ed interni: infissi esterni con persiane in alluminio, infisso interno con finestra in alluminio, porte interne tamburate;
 Scale: scala esterna circolare rivestita in marmo grigio, scala interna in marmo grigio;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento.
 Terreno esclusivo: presente un giardino che in parte ingloba altre proprietà, vedere note riportate nelle precisazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1985 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ranucci Raffaele	24/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/02/1985	2109	1692
		Registrazione			
Dal 26/10/2012 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lacchi Francesco	26/10/2012	61299	29069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Latina	06/11/2012	23767	16522
		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 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Latina il 24/01/1996
Reg. gen. 1490 - Reg. part. 1185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Latina il 15/11/2022
Reg. gen. 30142 - Reg. part. 22529
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Latina il 09/05/2023
Reg. gen. 12758 - Reg. part. 9150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 20 di Maranola p.lla n.65 ricade SOTTOZONA AGRICOLA E1 e che l'area è interessata dal R.D. n. 3267 del 30.12.1923 ai fini idrogeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Concessione edilizia a sanatoria n° 127/18.

La sagoma del fabbricato risulta traslata rispetto alla posizione riportata nella concessione edilizia in sanatoria, con una distanza inferiore dai confini rispetto a quella indicata sui disegni.

Su questo punto, poiché l'ordinanza dirigenziale n° 87 del 2016 del Settore Urbanistica e Edilizia, che ordinava la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, citando la nota 252 del 25/05/1999 dell'Avvocatura Comunale: "...deve ritenersi totalmente infedele, tale da giustificare l'annullamento della concessione a sanatoria...", e considerando che la Sentenza della Corte d'Appello di Roma - Sezione IV n° 3424 del 29/05/2012- richiamata nella Sentenza del TAR di Latina n° 485 del 2017-cita: "domanda di demolizione delle porzioni di costruzioni edificate in violazione delle distanze", è da ritenersi, che l'Ufficio Tecnico potesse essere a conoscenza che gli elaborati grafici non rappresentassero correttamente lo stato dei luoghi. Ciò premesso, prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n°127/18, l'Ufficio Tecnico avrebbe dovuto chiedere un aggiornamento degli elaborati grafici con l'esatta posizione della sagoma del fabbricato. E'presumibile, per questo, che l'iter della pratica potrebbe essere concluso, con presa d'atto della corretta ubicazione della sagoma del fabbricato. Diversamente, poiché, sotto il profilo urbanistico la traslazione media di 1,12 m della sagoma, corrispondente ad una variazione del 13%, stando la conformità della struttura, sarebbe da considerarsi una variazione non essenziale. Questa difformità sarebbe eventualmente soggetta a fiscalizzazione poiché la concessione in sanatoria rilasciata, si fonda su un progetto con una rappresentazione inesatta della sagoma, non sanando l'abuso ubicativo; pertanto, potrebbe esservi la fiscalizzazione dell'abuso da accertare presso l'Ufficio Tecnico.

Per quanto riguarda la parte di fabbricato a piano terra, che interessa anche parte del terrazzo soprastante, questa risulta su proprietà di terzi non eseguiti. Su questo aspetto la sentenza n° 485/2017 del TAR di Latina, richiama la sentenza di primo grado del Tribunale di Latina, nella quale risulta il riconoscimento dell'accessione invertita in favore del ricorrente e liquidata l'indennità dovuta con determinazioni confermate dalla sentenza della Corte d'Appello di Roma (vedi sentenza del TAR allegata).

Tuttavia, dalla documentazione catastale ed ipocatastale non risulta l'acquisizione della porzione di terreno a favore del sig. **** Omissis **** a seguito del riconoscimento dell'accessione invertita.

In perizia, considerate solo le parti oggetto di pignoramento, viene stimata forfettariamente la demolizione della parte di immobile a piano terra su proprietà di terzi non eseguiti (vedi documenti allegati nella cartella "Rilievo lotto 1": - Porzione di fabbricato su altra proprietà; - Schema sovrapposizione proprietà;- Stato dei luoghi).

Si rileva che tra il rilievo ed i disegni allegati alla concessione edilizia in sanatoria al piano seminterrato la mancanza di un tramezzo che delimitava il disimpegno; le altezze interne rilevate dei piani risultano inferiori a quelle riportate nel progetto.

Per la sanabilità per la rimozione del tramezzo si fa riferimento alla sanzione prevista ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, comporta una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, si tiene conto complessivamente di una somma forfettaria di € 3.000,00 inclusa di spese tecniche.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formia (LT) - Via Funno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

Il terreno confina per un lato con la stessa proprietà, un lato con la p.lla 62, un lato con la p.lla 205.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	208,00 mq	208,00 mq	1	208,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				208,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1991 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mar, Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 13 vani Rendita € 3,02 Piano PS-T
Dal 26/10/2012 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mar, Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale 246 mq Rendita € 1.420,26 Piano PS-T
Dal 24/06/2024 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Mar, Fg. 20, Part. 1135 Categoria EU Superficie catastale 208 mq

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	20	1135			EU			208 mq			

PRECISAZIONI

Il terreno risulta occupato a seguito di una permuta bonaria con il confinante in cambio di una porzione di terreno in adiacenza che ha consentito di avere uno spazio adeguato per l'accesso al fabbricato oggetto di esecuzione.

Permuta effettuata senza titolo.

Il terreno che a seguito di frazionamento ha originato l'attuale p.lla 1135 è gravato da un atto unilaterale d'obbligo edilizio (trascrizione del 24/01/1996 R.P. 1185)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1985 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ranucci Raffaele	24/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	13/02/1985	2109	1692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lacchi Francesco	26/10/2012	61299	29069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/11/2012	23767	16522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 24/01/1996

Reg. gen. 1490 - Reg. part. 1185

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 15/11/2022

Reg. gen. 30142 - Reg. part. 22529

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 09/05/2023

Reg. gen. 12758 - Reg. part. 9150

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 20 di Maranola p.lla n.65 ricade SOTTOZONA AGRICOLA E1 e che l'area è interessata dal R.D. n. 3267 del 30.12.1923 ai fini idrogeologici.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala e con la stessa proprietà su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,25 mq	108,49 mq	1	108,49 mq	2,85 m	2°
Balcone scoperto	21,91 mq	21,91 mq	0,25	5,48 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				113,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,97 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2000 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 2
Dal 26/10/2012 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 2
Dal 15/04/2015 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 2
Dal 28/07/2022 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 395,09 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	364	8	1	A2	2	4,5 vani	125 mq	395,09 €	2	

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile è in un discreto stato di manutenzione sebbene le finiture non siano nuove e gli infissi in particolare non rispondano alle più recenti norme sul risparmio energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Contratto di locazione con terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2000 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lacchi Francesco	19/07/2000	41433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/07/2000	15129	9973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2009 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Regolamento di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grimaldi Errica Ernesta	16/12/2009	30533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/12/2009	33873	20930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/10/2012 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lacchi Francesco	26/10/2012	61299	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/11/2012	23676	16522
		Registrazione			
Dal 15/04/2015 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di apporto di beni in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	15/04/2015	7548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 15/04/2015 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Latina	21/04/2015	7906	5906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Costituzione di vincolo in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	15/04/2015	7548	
Dal 15/04/2015 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/04/2015	7907	5907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di anticipata assegnazione di diritti su immobili vincolati in Trust			
Dal 28/07/2022 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	28/07/2022	27131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/08/2022	22196	16557

ASTE GIUDIZIARIE®		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 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Latina il 09/05/2023
Reg. gen. 12758 - Reg. part. 9150
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto esecutivo per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.lla n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2;
 - parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.;
- ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è l'appartamento in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia n° 904 del 17/11/1970 e successiva licenza n° 1305 del 07/02/1972 per una sopraelevazione e successivo deposito con protocollo 5602 del 30/03/1972 per variazioni interne con la dicitura sul frontespizio del disegno "Visto approvato come da

licenza edilizia di pari numero e data".

In merito alla Variante interna datata 30/03/1972 si riscontra che i disegni non corrispondono alla sola variazione interna ma sono state modificati la sagoma e i prospetti, pertanto la predetta variante necessitava del rilascio di una nuova licenza edilizia. Inoltre il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n° 9769 del 14.09.1970 è stato rilasciato per il progetto allegato alla licenza n° 904 del 17/11/1970 e non è stato trovato agli atti il nulla osta per il progetto successivo depositato per la sopraelevazione e tantomeno per "Variante interna". Per questa premessa il confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto è stato fatto in riferimento alla licenza edilizia n° 904 del 17/11/1970.

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e il disegno allegato alla Licenza Edilizia sono state riscontrate delle difformità. In particolare dalla sovrapposizione del rilievo dell'appartamento ed il progetto approvato si evidenzia una differenza della sagoma e dei prospetti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'organismo edilizio realizzato è diverso nei prospetti nella sagoma nella distribuzione interna e quindi per caratteristiche tipologiche architettoniche e di conseguenza è differente per le caratteristiche plani volumetriche. In conclusione l'immobile realizzato è diverso nella forma e nella distribuzione dei volumi, dando quindi luogo a un immobile diverso da quello assentito per sagoma e prospetti. Questa variazione comporta anche una violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Le difformità riscontrate rientrano nelle variazioni essenziali regolamentate dall'art 32 DPR 38/01 e dalla LR n° 15 dell'11/08/2008:

per mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

per la violazione delle norme sismiche vigenti all'epoca della realizzazione in materia di edilizia antisismica.

Gli interventi descritti, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo.

L'applicazione di tale norma nelle zone vincolate, relativamente al mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, sono considerati in totale difformità dal permesso, e comunque quantomeno variazioni essenziali.

Le variazioni essenziali riscontrate e regolamentate dall'art 32 DPR 38/01 e dalla LR n° 15 dell'11/08/2008 "(Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)" che indica: "...ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala e con la stessa proprietà su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,33 mq	88,42 mq	1	88,42 mq	2,96 m	3°
Balcone scoperto	16,29 mq	16,29 mq	0,25	4,07 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				92,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,49 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2000 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 3
Dal 26/10/2012 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 3
Dal 15/04/2015 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano 3
Dal 28/07/2022 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 395,09 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	364	13	1	A2	2	4,5 vani	97 mq	395,09 €	3	

STATO DI OCCUPAZIONE

Contratto di locazione con terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2000 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lacchi Francesco	19/07/2000	41433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/07/2000	15129	9973
		Registrazione			
Dal 16/12/2009 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Regolamento di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grimaldi Errica Ernesta	16/12/2009	30533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/12/2009	33873	20930
		Registrazione			
Dal 26/10/2012 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lacchi Francesco	26/10/2012	61299	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/11/2012	23676	16522
		Registrazione			
Dal 15/04/2015 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Atto di apporto di beni inTrust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	15/04/2015	7548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/04/2015	7906	5906
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2015 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Costituzione di vincolo in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	15/04/2015	7548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/04/2015	7907	5907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2022 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Atto di anticipata assegnazione di diritti su immobili vincolati in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	28/07/2022	27131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/08/2022	22196	16557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 09/05/2023

Reg. gen. 12758 - Reg. part. 9150

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto esecutivo per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.lla n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2;
 - parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.;
- ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è l'appartamento in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia n° 904 del 17/11/1970 e successiva licenza n° 1305 del 07/02/1972 per una sopraelevazione e successivo deposito con protocollo 5602 del 30/03/1972 per variazioni interne con la dicitura sul frontespizio del disegno "Visto approvato come da licenza edilizia di pari numero e data".

In merito alla Variante interna datata 30/03/1972 si riscontra che i disegni non corrispondono alla sola variazione interna ma sono state modificata la sagoma e i prospetti, pertanto la predetta variante necessitava del rilascio di una nuova licenza edilizia. Inoltre il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n° 9769 del 14.09.1970 è stato rilasciato per il progetto allegato alla licenza n° 904 del 17/11/1970 e non è stato trovato agli atti il nulla osta per il progetto successivo depositato per la sopraelevazione e tantomeno per "Variante interna". Per questa premessa il confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto è stato fatto in riferimento alla licenza edilizia n° 904 del 17/11/1970.

L'organismo edilizio realizzato è diverso nei prospetti nella sagoma nella distribuzione interna e quindi per caratteristiche tipologiche architettoniche e di conseguenza è differente per le caratteristiche plani volumetriche. In conclusione l'immobile realizzato è diverso nella forma e nella distribuzione dei volumi, dando quindi luogo a un immobile diverso da quello assentito per sagoma e prospetti.

Questa variazione comporta anche una violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Le difformità riscontrate rientrano nelle variazioni essenziali regolamentate dall'art 32 DPR 38/01 e dalla LR n° 15 dell'11/08/2008:

per mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

per la violazione delle norme sismiche vigenti all'epoca della realizzazione in materia di edilizia antisismica.

Gli interventi descritti, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo.

L'applicazione di tale norma nelle zone vincolate, relativamente al mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, sono considerati in totale difformità dal permesso, e comunque quantomeno variazioni essenziali.



Le variazioni essenziali riscontrate e regolamentate dall'art 32 DPR 38/01 e dalla LR n° 15 dell'11/08/2008 "(Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)" che indica: "...ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi".

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala e con la stessa proprietà su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	54,55 mq	62,52 mq	1	62,52 mq	2,91 m	3°
Balcone scoperto	8,53 mq	8,53 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				64,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2000 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 12, Part. 364, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 307,29 Piano 3
Dal 26/10/2012 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 12, Part. 364, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 307,29 Piano 3
Dal 15/04/2015 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 12, Part. 364, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 307,29 Piano 3
Dal 28/07/2022 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. For, Fg. 12, Part. 364, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 307,29 Piano 3

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	12	364	14	1	A2	2	3,5 vani	69 mq	307,29 €	3		

STATO DI OCCUPAZIONE

Contratto di locazione con terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2000 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lacchi Francesco	19/07/2000	41433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	28/07/2000	15129	9973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2009 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Regolamento di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grimaldi Errica Ernesta	16/12/2009	30533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/12/2009	33873	20930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lacchi Francesco	26/10/2012	61299	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/11/2012	23676	16522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/04/2015 al 15/04/2015	**** Omissis ****	Atto di apporto di beni in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	15/04/2015	7548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	21/04/2015	7906	5906
		Registrazione			
Dal 15/04/2015 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Costituzione di vincolo in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	15/04/2015	7548	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/07/2022 al 16/12/2023	**** Omissis ****	Latina	21/04/2015	7907	5907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di anticipata assegnazione di diritti su immobili vincolati in Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gattoni Cesare	28/07/2022	27131	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	03/08/2022	22196	16557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Atto esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 09/05/2023

Reg. gen. 12758 - Reg. part. 9150

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto esecutivo per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto.

Atto esecutivo per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.lla n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2;

- parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.;

ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è l'appartamento in oggetto è stato realizzato con licenza edilizia n° 904 del 17/11/1970 e successiva licenza n° 1305 del 07/02/1972 per una sopraelevazione e successivo deposito con protocollo 5602 del 30/03/1972 per variazioni interne con la dicitura sul frontespizio del disegno "Visto approvato come da licenza edilizia di pari numero e data".

In merito alla Variante interna datata 30/03/1972 si riscontra che i disegni non corrispondono alla sola variazione interna ma sono state modificate la sagoma e i prospetti, pertanto la predetta variante necessitava del rilascio di una nuova licenza edilizia. Inoltre il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n° 9769 del 14.09.1970 è stato rilasciato per il progetto allegato alla licenza n° 904 del 17/11/1970 e non è stato trovato agli atti il nulla osta per il progetto successivo depositato per la sopraelevazione e tantomeno per "Variante interna". Per questa premessa il confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto è stato fatto in riferimento alla licenza edilizia n° 904 del 17/11/1970.

Nella sovrapposizione della sagoma del progetto autorizzato, rispetto a quella realizzata si rileva che l'unità immobiliare è stata frazionata in due appartamenti includendo un vano dell'appartamento adiacente (sub 13) con una diversa sagoma e prospetto.

L'organismo edilizio realizzato è diverso nei prospetti nella sagoma nella distribuzione interna e quindi per caratteristiche tipologiche architettoniche e di conseguenza è differente per le caratteristiche plani volumetriche. In conclusione l'immobile realizzato è diverso nella forma e nella distribuzione dei volumi, dando quindi luogo a un immobile diverso da quello assentito per sagoma e prospetti.

Questa variazione comporta anche una violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Le difformità riscontrate rientrano nelle variazioni essenziali regolamentate dall'art 32 DPR 38/01 e dalla LR n°

15 dell'11/08/2008:

per mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
per la violazione delle norme sismiche vigenti all'epoca della realizzazione in materia di edilizia antisismica.

Gli interventi descritti, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo.

L'applicazione di tale norma nelle zone vincolate, relativamente al mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, sono considerati in totale difformità dal permesso, e comunque quantomeno variazioni essenziali.

Le variazioni essenziali riscontrate e regolamentate dall'art 32 DPR 38/01 e dalla LR n° 15 dell'11/08/2008 "(Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali)" che indica: "...ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi".

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il posto auto confina su quattro lati con la p.lla n° 40.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/2009 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 364, Sub. 39, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 11 mq Rendita € 42,14 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
	12	364	39	1	C6	1	12	11 mq	42,14 €	T	

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico risulta che il parcheggio ha in comune il sub 40.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1978 al 16/12/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Fuccillo	27/12/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/01/1979	477	407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2009 al 02/06/2024	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Errica Ernesta Grimaldi	12/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/01/2010	310	192
		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 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Frosinone il 09/05/2023

Reg. gen. 12758 - Reg. part. 9150

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto esecutivo per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà.

Atto esecutivo per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.lla n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica:

- parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2;

- parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.;

ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il posto auto è stato realizzato a seguito dell'atto di divisione del notaio Grimaldi in cui le parti decidono di dividere gli spazi comuni della corte comune al fabbricato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formia (LT) - Via Funno 18

Villa nel Comune di Formia a circa 3 km del centro della città in una zona panoramica, distinta in NCEU

al Fog 20 plla 65 sub 1. L'immobile di tre piani è caratterizzato da un piano terra alto circa 2,38 m con una taverna con portico antistante con una superficie interna di circa 87 mq, un primo piano accessibile da una scala semicircolare esterna adibito a zona giorno di superficie di 92 mq ed un primo piano, collegato internamente da una scala adibito a zona notte con 4 camere da letto per una superficie di circa 76 mq. Il terreno su cui insiste la costruzione è delimitato da un muro perimetrale che ingloba porzioni di terreno di altre proprietà poste sul lato destro e sul lato sinistro osservando il fabbricato dalla strada di accesso, con una porzione del fabbricato insistente su un pezzo di terreno risultante di terzi posto sul lato destro del fabbricato delimitato dal muro perimetrale. L'accesso all'immobile, come parte del percorso d'accesso laterale interno sul lato sinistro osservando il fabbricato, sono in realtà di dimensioni ridotte poiché occupanti proprietà di terzi non eseguiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 610.240,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: dimensione e posizione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, la posizione panoramica, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e l'indagine di mercato.

Il valore unitario di mercato espresso per unità di misura con i dati oggettivi del fabbricato, considerando l'apprezzamento per le peculiarità specifiche, determinano il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare.

Per l'accesso al bene 2, (terreno distinto in NCT al Fog. 20 plla 1135 a confine con la stessa proprietà delimitato da un muro e posto ad una quota di circa 3 m rispetto al giardino del fabbricato), si tiene conto una somma forfettaria di € 6.000,00 per la realizza di una scala di collegamento tra i due immobili, diversamente il terreno sarebbe intercluso.

Per la demolizione della porzione di fabbricato che ricade sulla proprietà di terzi si detrae una somma forfettaria di € 30.000,00; per la difformità riscontra al piano terra si tiene conto di una cifra orientativa di € 3.000,00 inclusa di spese tecniche.

Al valore valore determinato si applica un coefficiente di riduzione che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Formia (LT) - Via Funno 18	305,12 mq	2.000,00 €/mq	€ 610.240,00	100,00%	€ 610.240,00
				Valore di stima:	€ 610.240,00

Valore di stima: € 610.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Realizzazione scala per accesso al bene2	6000,00	€
Demolizione porzione d'immobile su altra proprietà	30000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Mancanza di garanzia e vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 485.554,00

Al valore complessivo di € 610.240,00 viene detratta la somma di € 6.000,00 per la realizza di una scala di collegamento tra i due immobili:

€ 610.240,00 - € 6.000,00 = € 604.240,00;

per la demolizione della porzione di fabbricato che ricade sulla proprietà di terzi si detrae la somma di € 30.000,00:

€ 604.240,00 - € 30.000,00 = € 574.240,00;

per difformità interna di sottraggono € 3.000,00;

€ 574.240,00 - € 3.000,00 = € 571.240,00;

per l'assenza della garanzia per vizi si applica un coefficiente di riduzione del 15%:

€ 571.240,00 - 15% = € 485.554,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formia (LT) - Via Funno

Terreno distinto in NCT al Fog. 20 p.lla 1135 costituito a seguito del frazionamento della p.lla 65 a confine con la stessa proprietà delimitato da un muro e posto ad una quota di circa 3 m rispetto al giardino del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1135, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 3.120,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

L'indagine dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili (dimensione, posizione, caratteristiche e peculiarità della zona) è stato fatto confrontandoli con i valori desumibili dalle agenzie immobiliari e dal borsino immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Formia (LT) - Via Funno	208,00 mq	15,00 €/mq	€ 3.120,00	100,00%	€ 3.120,00
Valore di stima:					€ 3.120,00

Valore di stima: € 3.120,00

Valore finale di stima: € 3.120,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27

Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 8, sito in Via 1^a Traversa della Conca n° 27, posto al secondo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 94 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un corridoio, un ampio soggiorno e due balconi. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.000,00

(Valore immobile in condizioni ordinarie = € 193749,00*0,41 = € 79.437,00

Coefficiente 0,41 è deprezzamento ver vetusta e obsolescenza (da 50 anni= 32,14+ 27,00 = 41,00)

Per le difformità riscontrate per la determinazione del valore dell'immobile si procede con la determinazione del valore d'uso.

Il valore d'uso di un bene corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte di un soggetto ed esula dal riferimento al valore di mercato immobiliare.

Si procede alla determinazione del valore attraverso formula di matematica finanziaria con l'applicazione del metodo: accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate.

Questo metodo consente di determinare il valore al momento della stima, che è la somma delle annualità accumulate.

In questa circostanza per annualità si intende l'affitto mensile determinato per l'immobile moltiplicato 12 mensilità.

Per l'immobile è stato determinato:

- un affitto annuo di € 6.000,00 (R);

-tasso d'interesse al 2,5% (r);

-un numero di anni pari a 12*(n).

Con l'utilizzo di questi parametri nell'applicazione della formula finanziaria si è determinato un valore d'uso dell'immobile pari a € 83.000,00.

*(il numero delle annualità considerate sono approssimative di un tempo medio entro il quale occorre fare un intervento manutenzione straordinaria dell'immobile, che in questa circostanza considerate le condizioni di manutenzione del fabbricato che si stimano in 12 anni.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	113,97 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 83.000,00

Formia (LT) - Via della Conca n. 27				
Valore di stima:				€ 83.000,00

Valore di stima: € 83.000,00

Valore finale di stima: € 83.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27

Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 13, sito in Via 1^a Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 76 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 86.000,00

(Valore immobile in condizioni ordinarie = € 157233,00*0,41 = € 64.465,00

Coefficiente 0,41 è deprezzamento ver vetusta e obsolescenza (da 50 anni= 32,14+ 27,00 = 41,00)

Per le difformità riscontrate per la determinazione del valore dell'immobile si procede con la determinazione del valore d'uso.

Il valore d'uso di un bene corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte di un soggetto ed esula dal riferimento al valore di mercato immobiliare.

Si procede alla determinazione del valore attraverso formula di matematica finanziaria con l'applicazione del metodo: accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate.

Questo metodo consente di determinare il valore al momento della stima, che è la somma delle annualità accumulate.

In questa circostanza per annualità si intende l'affitto mensile determinato per l'immobile moltiplicato 12 mensilità.

Per l'immobile è stato determinato:

- un affitto annuo di € 6.240,00 (R);

- tasso d'interesse al 2,5% (r);

- un numero di anni pari a 12*(n).

Con l'utilizzo di questi parametri nell'applicazione della formula finanziaria si è determinato un valore d'uso dell'immobile pari a € 86.000,00.

*(il numero delle annualità considerate sono approssimative di un tempo medio entro il quale occorre fare un intervento manutenzione straordinaria dell'immobile, che in questa circostanza considerate le

condizioni di manutenzione del fabbricato che si stimano in 12 anni.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Formia (LT) - Via della Conca n. 27	92,49 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 86.000,00
				Valore di stima:	€ 86.000,00

Valore di stima: € 86.000,00

Valore finale di stima: € 86.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27
Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 14, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 54 mq ed è costituito da una camera da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camera da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
(Valore immobile in condizioni ordinarie = mq 64,65 * 1700 = € 109905,00*0,41 = € 45061,00
Coefficiente 0,41 è deprezzamento ver vetusta e obsolescenza (da 50 anni= 32,14+ 27,00 = 41,00)

Per le difformità riscontrate per la determinazione del valore dell'immobile si procede con la determinazione del valore d'uso.

Il valore d'uso di un bene corrisponde al beneficio prodotto dallo stesso bene come conseguenza dell'uso da parte di un soggetto ed esula dal riferimento al valore di mercato immobiliare.

Si procede alla determinazione del valore attraverso formula di matematica finanziaria con l'applicazione del metodo: accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate limitate.

Questo metodo consente di determinare il valore al momento della stima, che è la somma delle annualità accumulate.

In questa circostanza per annualità si intende l'affitto mensile determinato per l'immobile moltiplicato 12 mensilità.

Per l'immobile è stato determinato:

- un affitto annuo di € 4.200,00 (R);
- tasso d'interesse al 2,5% (r);
- un numero di anni pari a 12*(n).

Con l'utilizzo di questi parametri nell'applicazione della formula finanziaria si è determinato un valore d'uso dell'immobile pari a € 60.000,00.

*(il numero delle annualità considerate sono approssimative di un tempo medio entro il quale occorre fare un intervento manutenzione straordinaria dell'immobile, che in questa circostanza considerate le condizioni di manutenzione del fabbricato che si stimano in 12 anni.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Formia (LT) - Via della Conca, 27	64,65 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Valore finale di stima: € 60.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27
Posto auto in Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 p.la 364 sub 39, sito in Via 1^a Traversa della Conca n° 27, all'interno della corte comune di superficie catastale 12 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 3.444,00
Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato adattati alle caratteristiche del parcheggio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Formia (LT) - Via della Conca, 27	12,00 mq	287,00 €/mq	€ 3.444,00	100,00%	€ 3.444,00
				Valore di stima:	€ 3.444,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 3.444,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 3.444,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Cassino, li 27/10/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carella Giuseppina

ELENCO ALLEGATI:

Gli allegati restano invariati, vedere perizia depositata il 28/07/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formia (LT) - Via Funno 18

Villa nel Comune di Formia a circa 3 km del centro della città in una zona panoramica, distinta in NCEU al Fog 20 plla 65 sub 1. L'immobile di tre piani è caratterizzato da un piano terra alto circa 2,38 m con una taverna con portico antistante con una superficie interna di circa 87 mq, un primo piano accessibile da una scala semicircolare esterna adibito a zona giorno di superficie di 92 mq ed un primo piano, collegato internamente da una scala adibito a zona notte con 4 camere da letto per una superficie di circa 76 mq. Il terreno su cui insiste la costruzione è delimitato da un muro perimetrale che ingloba porzioni di terreno di altre proprietà poste sul lato destro e sul lato sinistro osservando il fabbricato dalla strada di accesso, con una porzione del fabbricato insistente su un pezzo di terreno risultante di terzi posto sul lato destro del fabbricato delimitato dal muro perimetrale. L'accesso all'immobile, come parte del percorso d'accesso laterale interno sul lato sinistro osservando il fabbricato, sono in realtà di dimensioni ridotte poiché occupanti proprietà di terzi non eseguiti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 20 di Maranola p.lla n.65 ricade SOTTOZONA AGRICOLA E1 e che l'area è interessata dal R.D. n. 3267 del 30.12.1923 ai fini idrogeologici.

Prezzo base d'asta: € 485.554,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Formia (LT) - Via Funno

Terreno distinto in NCT al Fog. 20 p.lla 1135 costituito a seguito del frazionamento della p.lla 65 a confine con la stessa proprietà delimitato da un muro e posto ad una quota di circa 3 m rispetto al giardino del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1135, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 20 di Maranola p.lla n.65 ricade SOTTOZONA AGRICOLA E1 e che l'area è interessata dal R.D. n. 3267 del 30.12.1923 ai fini idrogeologici.

Prezzo base d'asta: € 3.120,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27

Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 8, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al secondo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 94 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un corridoio, un ampio soggiorno e due balconi. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di

Formia, p.lla n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica: - parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2; - parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.; ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca n. 27
Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 p.la 364 sub 13, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 76 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.la n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica: - parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2; - parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.; ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 86.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27
Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 p.la 364 sub 14, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 54 mq ed è costituito da una camera da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camera da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.la n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica: - parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2; - parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.; ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via della Conca, 27
Posto auto in Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 p.la 364 sub 39, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, all'interno della corte comune di superficie catastale 12 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno al Foglio 12 di Formia, p.lla n.364, ricade nel P.R.G. vigente, ha la seguente destinazione urbanistica: - parte in SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B2; - parte in area destinata a VIABILITA' e METROPOLITANA di previsione del P.R.G.; ed è interessata dal vincolo D.Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett.a) e art.136) ai fini ambientali e paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 3.444,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 485.554,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Funno 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 65, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	305,12 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato al piano terra presenta qualche problema di umidità, sui balconi e presente della vegetazione radicata nel pavimento, nel complesso risulta in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Villa nel Comune di Formia a circa 3 km del centro della città in una zona panoramica, distinta in NCEU al Fog 20 plla 65 sub 1. L'immobile di tre piani è caratterizzato da un piano terra alto circa 2,38 m con una taverna con portico antistante con una superficie interna di circa 87 mq, un primo piano accessibile da una scala semicircolare esterna adibito a zona giorno di superficie di 92 mq ed un primo piano, collegato internamente da una scala adibito a zona notte con 4 camere da letto per una superficie di circa 76 mq. Il terreno su cui insiste la costruzione è delimitato da un muro perimetrale che ingloba porzioni di terreno di altre proprietà poste sul lato destro e sul lato sinistro osservando il fabbricato dalla strada di accesso, con una porzione del fabbricato insistente su un pezzo di terreno risultante di terzi posto sul lato destro del fabbricato delimitato dal muro perimetrale. L'accesso all'immobile, come parte del percorso d'accesso laterale interno sul lato sinistro osservando il fabbricato, sono in realtà di dimensioni ridotte poiché occupanti proprietà di terzi non eseguiti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.120,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Funno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1135, Categoria EU	Superficie	208,00 mq
Descrizione:	Terreno distinto in NCT al Fog. 20 p.lla 1135 costituito a seguito del frazionamento della p.lla 65 a confine con la stessa proprietà delimitato da un muro e posto ad una quota di circa 3 m rispetto al giardino del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Formia (LT) - Via della Conca n. 27		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	113,97 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'immobile è in un discreto stato di manutenzione sebbene le finiture non siano nuove e gli infissi in particolare non rispondano alle più recenti norme sul risparmio energetico.		
Descrizione:	Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 8, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al secondo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 94 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un corridoio, un ampio soggiorno e due balconi. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.000,00**Bene N° 4 - Appartamento**

Ubicazione:	Formia (LT) - Via della Conca n. 27		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	92,49 mq
Descrizione:	Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 13, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 76 mq ed è costituito da due camere da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camere da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**Bene N° 5 - Appartamento**

Ubicazione:	Formia (LT) - Via della Conca, 27		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub.	Superficie	64,65 mq

	14, Zc. 1, Categoria A2
Descrizione:	Appartamento nel Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 plla 364 sub 14, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, posto al terzo piano di un fabbricato di 4 piani con ascensore. L'appartamento ha una superficie interna di circa 54 mq ed è costituito da una camera da letto, un bagno, una cucina, un disimpegno, soggiorno ed un balcone. Il pavimento della cucina e delle camera da letto sono in graniglia di marmo, corridoio e soggiorno in marmo (perlato), gli infissi sono in legno con singolo vetro, le tapparelle in pvc.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.444,00

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via della Conca, 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 364, Sub. 39, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Posto auto in Comune di Formia distinto in NCEU al Fog. 12 p.lla 364 sub 39, sito in Via 1^ Traversa della Conca n° 27, all'interno della corte comune di superficie catastale 12 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		