
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Marra Mirella, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.401,58	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Geom. La Marra Mirella, con studio in Via Enrico De Nicola, 61 - 03043 - Cassino (FR), email mirellalamarra@gmail.com, PEC mirella.la.marra@geopec.it, Tel. 329 8232651, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Altiero Spinelli 2 (ex Via Madonna di Ponza snc), edificio C, scala C, interno 8, piano 1 (Coord. Geografiche: Nord 41.264095, Est 13.617417)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Formia (LT) alla Via Altiero Spinelli n. 2 (ex Via Madonna di Ponza snc) distinto nel N.C.E.U. Sez. FOR al foglio 9 particella 910 sub. 117.

L'immobile in oggetto è compreso in un Condominio identificato con la lettera "C" che costituisce insieme ad altri sette condomini e due corpi di fabbrica di collegamento, un parco denominato "Parco luci del mare". L'intero parco risulta recintato e l'ingresso custodito da due cancelli di diverse dimensioni, uno scorrevole automatizzato con un accesso carraio e l'altro con apertura elettrica e accesso pedonale.

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare, dista circa metri 800 dall'Ospedale pubblico Dono Svizzero di Formia, km. 1,6 dal Municipio della città, km. 1,8 dal porto dove è possibile imbarcarsi per raggiungere le isole pontine di Ponza e Ventotene e km. 1,2 dal mare.

Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e per raggiungerle bisogna percorrere circa 500 metri.

E' posto al piano primo della palazzina "C" dove si accede e dalla scala condominiale e dall'ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e due balconi, posti rispettivamente sul lato nord-ovest e sud-est.

L'appartamento si presenta in un normale stato conservativo pur necessitando d'interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il primo sopralluogo stabilito in data 12/12/2023, non è stato possibile accedere al bene pignorato in quanto, non era presente l'esecutato. A seguito della richiesta da parte del Custode Avv. Simeone Antonio al G.E. di accesso forzoso, in data 30 gennaio 2024 alla presenza delle forze dell'ordine, polizia locale e carabinieri ed il fabbro incaricato, era presente il Sig.**** Omissis **** che dichiarava di occupare l'appartamento e non si opponeva a far eseguire le operazioni di rilievo dell'immobile, come tutto specificato nel verbale redatto in pari data dal custode.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Altiero Spinelli 2 (ex Via Madonna di Ponza snc), edificio C, scala C, interno 8, piano 1

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)

Titolarità verificata da Atto Notarile di Compravendita del Dott. Enrico Marra Notaio in Napoli del 03/01/1995, Rep. n. 46250 Racc. n. 8713, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 23/01/1995 al n. 1339/V, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina il 11/01/1995, Registro Generale n. 571 e Registro Particolare n. 461.

Lo stato civile dell'esecutato alla data d'acquisto del bene risultava essere: celibe.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con il sub. 118 del mappale 910, a sud-ovest con vano scala condominiale sub. 67 del mappale 910, a nord-est e sud-est con affaccio sulla corte esclusiva del sub. 113 graffato sub. 161 del piano terra del mappale 910, al piano secondo con il sub. 120 del mappale 910, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,71 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,67 m	1
Balconi	24,18 mq	24,35 mq	0,30	7,30 mq	2,69 m	1
Totale superficie convenzionale:				92,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,30 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza rilevata all'interno dell'appartamento è di m. 2,67, non si è rilevata controsoffittatura e neanche una sovrapposizione di pavimenti.

L'altezza dei balconi indicata è la media delle altezze rilevate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1994 al 03/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 9, Part. 910, Sub. 117, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Vani Rendita € 781,14 Piano 1
Dal 03/01/1995 al 11/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 910, Sub. 117, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Vani Rendita € 781,14 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	9	910	117	1	A2	5	5,5 Vani	90 mq	781,14 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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



PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

È stata inoltrata richiesta all'agenzia entrate direzione provinciale di Latina per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione in essere. Richiesta del 12/12/2023 prot. del 13/12/2023 n. 163796.

Alla data odierna non è stata data risposta.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si presenta in un normale stato conservativo, pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Si evidenzia la necessità di intervenire sulla sostituzione/ripristino di una parte della pavimentazione della zona ingresso/soggiorno e del corridoio e un'adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, risulta in un contesto condominiale (Condominio "Palazzina C" e Condominio "Parco") per cui è compresa la comproprietà come per legge sulle parti e sui servizi ritenuti proprietà comune, riferimento art. 1117 del cc. come descritte nel Titolo VII, Capo II, Parti Comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della stima è un appartamento facente parte di un complesso immobiliare residenziale, costituito da sette palazzine e due corpi di fabbrica di collegamento, posti a quota planimetrica differenti tra loro.

L'ingresso condominiale dell'edificio "C" è posizionato sul lato sud.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in muratura.

Le fondazioni non sono visibili e né verificabili le condizioni dei materiali.

Solai di piano e copertura sono in laterocemento e manto di copertura con tegole.

L'unità immobiliare in oggetto ha tre pareti esterne libere, lato nord-ovest, nord-est e sud-est.

Le pareti esterne sul lato dei balconi sono rivestite in mattoncini faccia vista di colore chiaro per un'altezza di circa metri 2,20 e parte intonacate e tinteggiate con tonalità di colore giallo.

L'abitazione è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e due balconi, posti rispettivamente sul lato nord-ovest e sud-est.

Il portone d'ingresso è blindato con rifinitura in legno interna opaca ed esterna lucida.

Le porte interne sono in legno di colore chiaro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, di colore predominante il bianco.

Le pareti dei bagni, sono rivestite in piastrelle di ceramica a tutt'altezza, ad esclusione del box doccia rivestito per un'altezza di circa metri 2,20.

Le pareti della cucina sono per due lati rivestite in piastrelle di colore chiaro, il resto è intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica.

I balconi sono pavimentati e protetti da una ringhiera in ferro, verniciata.



Gli infissi esterni sono in legno, doppio vetro con avvolgibili in pvc di colore grigio chiaro.
 L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, corredato di quadro elettrico con interruttori e punti luce.
 Impianto termico con termosifoni e caldaia alimentata a gas metano.
 Impianto idrico con alimentazione dall'acquedotto e rete di distribuzione non visibile.
 Videocitofono condominiale con apertura interna a piano dell'abitazione.
 L'appartamento ha un'altezza utile di m. 2,67.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
 L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla moglie e dal figlio minore, come indicato nel Verbale di Primo accesso del Custode Avv. Antonio Simeone del 30/01/2024.

STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Per stimare il valore locativo del bene si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato teso a conoscere i prezzi di affitto applicati nella zona. Si sono considerati anche i valori medi riportati nell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Latina, Comune di Formia Anno 2023 Semestre-2° e i valori indicati dal Borsino Immobiliare riferiti allo stato dei luoghi e alla destinazione d'uso.
 Il Valore Locativo annuo stimato è di € 5.880,00 (euro cinquemilaottocentottanta/00), pari a €/mese 490,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1995	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Marra Notaio in Napoli	03/01/1995	46250	8713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	11/01/1995	571	461
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Napoli	23/01/1995	1339/V			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto notarile di provenienza verrà inserito come allegato, Allegato n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Latina il 12/11/2010
 Reg. gen. 28149 - Reg. part. 5952
 Quota: 1/1
 Importo: € 23.240.560,46
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 9.296.224,18
 Rogante: Pasquale Liotti Notaio in Caserta
 Data: 12/11/1990
 N° repertorio: 21209
 N° raccolta: 5207
 Note: Nella Sezione D è riportata la seguente descrizione: La rinnovazione gode delle agevolazioni tributarie previste dal d.p.r. 29.9.1973 n.601. la copia conforme della nota originaria viene depositata quale titolo. Sono fatte salve tutte le annotazione in calce alla medesima. Si precisa che la denominazione abbreviata "**** Omissis ****" in sostituzione di quella "**** Omissis ****" è stata adottata a seguito di delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti del 7.4.2000 omologata dal tribunale di roma il 3 agosto 2000, come da verbale notaio **** Omissis **** del 7.4.2000 rep. 16334/5113. Si precisa inoltre che: - l'ipoteca in rinnovazione è limitata ai beni immobili riportati nel quadro b; - i "soggetti contro" **** Omissis **** sono titolari, rispettivamente, di diritti reali sugli immobili di cui alle unità negoziali nn. 1 e 2 giusta contratti di trasferimento della proprietà trascritti il 3.1.1995 al n. 42 di formalità ed in data 11.1.1995 al n. 461 di formalità. Annotazioni: 1) ANNOTAZIONE presentata il 07/03/2012 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1071 Registro generale n. 5171 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI 2) ANNOTAZIONE presentata il 02/05/2012 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 2094 Registro generale n. 9887 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Latina il 16/05/2013
 Reg. gen. 10629 - Reg. part. 1222
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.197.482,79
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 15.493.706,98



Rogante: Liotti Pasquale Notaio in Caserta

Data: 19/05/1993

N° repertorio: 26682

Note: Si precisa che a seguito di variazione di denominazione l'istituto italiano di credito fondiario s.p.a. ha assunto la denominazione italfondario s.p.a. variazione denominazione sociale omologata dal tribunale di Roma in data 03/08/2000 come da verbale Notaio Gabriele Franco Maccarini in data 07/04/2000 numeri 16334 e 5113. Gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 22/05/1993 ai nn. 9664/1315 a cui si fa pieno riferimento. in esenzione (ex dpr 601/1973). L'ipoteca si rinnova limitatamente agli immobili indicati nel quadro "b". L'attuale proprietario dell'appartamento distinto alla sez. for fg. 9 mapp. 910 sub. 117 risulta essere il sig. **** Omissis **** per averlo acquistato dalla società "**** Omissis ****" con atto di compravendita trascritto in data 11/01/1995 ai nn. 571/461. Erroneamente indicato come **** Omissis **** anzichè **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto Notarile Pubblico - Compravendita**

Trascritto a Latina il 11/01/1995

Reg. gen. 571 - Reg. part. 461

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario - Citazione per revocatoria fallimentare**

Trascritto a Latina il 30/10/1996

Reg. gen. 18702 - Reg. part. 13377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/07/2023

Reg. gen. 18515 - Reg. part. 13575

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione è riferita limitatamente al bene dell'esecutato **** Omissis ****, non si è a conoscenza degli oneri di cancellazione.

Gli oneri di cancellazione dell'E.I. n. 83/2023 è così calcolato:

- 1) per l'imposta ipotecaria viene calcolata nella misura dello 0,5% con un minimo di € 200,00 sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile;
- 2) imposta di bollo € 59,00;
- 3) taxa ipotecaria € 35,00.

Valore credito - Valore prezzo di aggiudicazione = Prezzo di vendita x 0,5% = minimo € 294,00

In riferimento all'Iscrizione dell'Ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, Iscritto a Latina il 16/05/2013, Reg. gen. n. 10629 e Reg. part. n. 1222 erroneamente è indicato nel cognome del soggetto contro, "**** Omissis ****" anziché "**** Omissis ****".



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona "C-Residenziale di espansione" con caratteristiche della "Sottozona di Completamento-B3" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. secondo il P.R.G. Vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15 del 21/01/1980.

Nello specifico l'art. 24 delle N.T.A. prevede:

- tipologia destinazione d'uso residenziale;
- tipologia edifici isolati;
- interventi ammessi concessioni edilizie, piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate;
- indice di fabbricazione fondiario 3 mc/mq;
- altezza massima costruzioni ml 14,00;
- distacchi tra pareti finestrate ml 10,00;
- distacchi dalle strade e dai confini ml 7,00;
- standard urbanistici da reperire in conformità al D.M. 2 aprile 1968 art. 4 punto 2;
- lotto minimo edificabile mq 2000. E' consentita l'edificazione anche su lotti inferiore al minimo prescritto, purché siano lotti interclusi e il frazionamento dei lotti predetti, risulti, attraverso i certificati catastali, effettuato od esistenti entro la data di adozione del P.R.G.;
- gli edifici coperti a tetto non possono avere pendenza superiore al 30%;
- gli spazi liberi devono essere piantumati con alberi ad alto fusto in ragione di 1 ogni 100 mq di superficie ineditata;
- qualora le previsioni del P.R.G. generale vengano attuate direttamente tramite concessione edilizia, l'altezza massima delle costruzioni prescritta deve osservare contestualmente i limiti di altezza di cui all'art.8 punto 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2 e s.m.i., Tavola B41 Foglio 415, nello specifico: aree urbanizzate del ptp, aree di notevole interesse pubblico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", cd059_007, art. 8 delle norme tecniche, aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Beni ricognitivi di piano "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", cs_532, art. 44 delle norme tecniche, art. 134 c.1 lett. c) D.Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia (LT) in data 02/01/2024 si è accertato che l'unità immobiliare è stata oggetto del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 121/90 del 29/05/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Regolarità edilizia

Dalla verifica effettuata con richiesta di accesso agli atti presso il comune di Formia, del progetto allegato alla concessione edilizia n. 121/90, non si può stabilire con esattezza la conformità dello stato di fatto con l'elaborato di progetto, in quanto il progetto assentito riguardava un complesso immobiliare costituito da n. 7 palazzine identiche, aventi 3 appartamenti a piano per un numero di 5 piani fuori terra e tre piani interrati piloty e parcheggi, per totale di volume di progetto mc 63504, e un insediamento residenziale previsto di 734 abitanti.

L'elaborato progettuale è carente di quotature sia interne che esterne, della superficie netta di ogni ambiente, della superficie coperta e del volume di ogni singola unità immobiliare.

Il calcolo planovolumetrico è stato effettuato per l'intero piano che comprende tre unità immobiliari, senza distinzione della proprietà esclusiva e della proprietà comune relativa alla scala e al pianerottolo di disimpegno per l'intero complesso. Il volume in progetto di mc 9020,00, riguarda i fabbricati (B-C) oggetto della Concessione edilizia.

Le uniche misure riportate sull'elaborato per la verifica progettuale sono la larghezza dell'appartamento, indicata nel calcolo plano-volumetrico e l'altezza interna dell'unità immobiliare rappresentata nella sezione.

La larghezza indicata nel plano-volumetrico è inferiore rispetto a quella misurata in planimetria di rappresentazione interna degli appartamenti del progetto, e allo stato di fatto alla data del sopralluogo, difformità maggiore oltre la tolleranza costruttiva del +2%, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

La difformità rilevata comporta un aumento dell'area coperta dell'unità immobiliare e del volume.

Avendo riscontrato la parziale difformità senza aver eseguito una richiesta di variante alla Conc. Edil. 121/90 e considerato che non si può accertare che le difformità rilevate rientrino nella disciplina urbanistica della doppia conformità sia al momento dell'esecuzione che ad oggi, (art. 36 del D.P.R. 380/2001) in quanto l'accertamento di conformità è nel caso di specie, relativo soltanto ad una unità immobiliare, essendo necessaria una valutazione complessiva di tutta la palazzina e della superficie in difformità, la quale dovrebbe risultare compatibile con la disciplina urbanistica.

Tale difformità rientra nell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 c.2, "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di metri 2,67 e risulta inferiore a metri 2,70 come indicata nel progetto autorizzato, ma in questo caso la difformità rientra nell'art. 34-bis c.1 del D.P.R. 380/2001, tolleranze costruttive del + 2%.

Inoltre si è rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni, spostamento di qualche finestra, porta e tramezzi, modifica di prospetto. (Difformità rilevata anche la scala condominiale).

Non si è potuto accertare la conformità al progetto strutturale in quanto l'ufficio della Regione Lazio a seguito dell'accesso agli atti ha rilasciato elaborati grafici e relazioni di calcoli, di parte delle palazzine autorizzate nel complesso immobiliare, ma senza gli elaborati di riferimento alla palazzina C e relativo collaudo. Sugli elaborati della planimetria generale viene riportato la palazzina di riferimento dell'appartamento staggito, senza gli elaborati grafici, relazioni di calcolo etc, documentazione a mio avviso incompleta. La sottoscritta ha esortato l'ufficio ad eseguire un'ulteriore verifica della documentazione agli atti, vista la parzialità della documentazione, con risposta negativa da parte dell'ufficio.

La sottoscritta ha esortato l'ufficio ad eseguire un'ulteriore verifica della documentazione agli atti, vista la parzialità della documentazione, con risposta negativa da parte dell'ufficio.

Dalle tavole degli elaborati delle altre palazzine identiche, le dimensioni coincidono.

Per l'adeguamento degli impianti (elettrico, termico e idrico), considerato l'epoca di costruzione e la mancanza di certificazione e dichiarazioni di conformità di essi, si stima un costo da sostenere per l'adeguamento e dichiarazioni di conformità in € 2.500,00 salvo problematiche relative a vizi nascosti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 504,92

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.948,47

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.655,95

Il condominio è gestito dall'Amministratore **** Omissis ****, il quale su mia richiesta ha inviato una comunicazione mezzo posta elettronica certificata (pec) del 15/12/2023, che il bene in oggetto è nella gestione di n. 2 condomini.

Il Condominio della "Palazzina C" e il Condominio dell'intero "Parco" (composto da n. 7 palazzine e 2 corpi di collegamento).

A carico dell'appartamento fino alla data del 15/12/2023 risultano le seguenti quote condominiali scadute:

- Condominio "Palazzo C", quote ordinarie € 3.132,33 (salvo altre a scadere) e quote straordinarie € 1.655,95;
- Condominio "Parco", quote ordinarie € 1.816,14 (salvo altre a scadere).

Le quote millesimali del compendio in oggetto sono:

a) Condominio "Palazzina C":

- 1) Tabella A, proprietà generale millesimi 45,015;
- 2) Tabella B, scala millesimi 35,70;
- 3) Tabella C, ascensore millesimi 35,70;

b) Condominio "Parco":

- 1) spese generali parco millesimi 6,36.

In allegato il prospetto delle tabelle millesimali della "Palazzina C" e del "Parco" con il Regolamento di Condominio del "Parco".

Il Regolamento di Condominio della "Palazzina C" non è allegato in quanto non reperito, come dichiarato dall'Amministratore.

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 15/12/2023 risulta notificato al Condominio un ricorso ex art. 1137 C.C. R.G. n. 2856/2023 del Tribunale di Cassino per annullamento Delibera del 23/06/2023 punto 4 OdG inerente la regolamentazione/disposizione dei posti auto nel parco con relativa demarcazione a pavimento.

Il bilancio preventivo approvato del "Condominio Palazzina C" da Settembre 2023/Agosto 2024 la quota annuale è di € 320,54.

Il bilancio preventivo approvato del "Condominio Parco" da Maggio 2023/Aprile 2024 la quota annuale è di € 184,38.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Altiero Spinelli 2 (ex Via Madonna di Ponza snc), edificio C, scala C, interno 8, piano 1

Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Formia (LT) alla Via Altiero Spinelli n. 2 (ex Via Madonna di Ponza snc) distinto nel N.C.E.U. Sez. FOR al foglio 9 particella 910 sub. 117. L'immobile in oggetto è compreso in un Condominio identificato con la lettera "C" che costituisce insieme ad altri sette condomini e due corpi di fabbrica di collegamento, un parco denominato "Parco luci del mare". L'intero parco risulta recintato e l'ingresso custodito da due cancelli di diverse dimensioni, uno scorrevole automatizzato con un accesso carraio e l'altro con apertura elettrica e accesso pedonale. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare, dista circa metri 800 dall'Ospedale pubblico Dono Svizzero di Formia, km. 1,6 dal Municipio della città, km. 1,8 dal porto dove è possibile imbarcarsi per raggiungere le isole pontine di Ponza e Ventotene e km. 1,2 dal mare. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e per raggiungerle bisogna percorrere circa 500 metri. È posto al piano primo della palazzina "C" dove si accede e dalla scala condominiale e dall'ascensore. L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e due balconi, posti rispettivamente sul lato nord-ovest e sud-est. L'appartamento si presenta in un normale stato conservativo pur necessitando d'interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 910, Sub. 117, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 164.000,00

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato il metodo comparativo.

E' stata eseguita un'analisi di mercato nella zona in cui si trova l'immobile di riferimento, volta alla ricerca di immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene oggetto di stima.

Le indagini effettuate fanno riferimento a immobili compravenduti nel raggio di 1.000 metri, nel periodo tra giugno 2019 a ottobre 2022.

Le ricerche effettuate sono state dirette e indirette.

Dirette rappresentano i valori ricavati da offerte riportate da pubblicazioni specializzate. Indirette rappresentate dal mercato immobiliare indicato da osservatori e pubblicazioni specializzate.

Si sono considerate anche le quotazioni della Banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI, Anno 2023 - Semestre 2°) e il Borsino Immobiliare per le quotazioni d'immobili di categoria analoga, applicando i coefficienti di differenziazione nello specifico, piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione e vista, vetustà in riferimento all'anno di costruzione e spazi esterni, si è ottenuto un valore €/mq 1.777,50

Valore Immobile = €/mq 1.777,50 x mq 92,30 = € 164.063,25 arrotondato ad € 164.000,00 (Euro centosessantaquattromila/00) si ha un prezzo €/mq 1.776,82.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di € 164.000,00 (Euro centosessantaquattromila/00).

Difformità rilevate:

Le dimensioni riportate sull'elaborato per la verifica progettuale sono la larghezza dell'appartamento, indicato nel calcolo plano-volumetrico e l'altezza interna dell'unità immobiliare rappresentata nella sezione.

La superficie coperta assentita dell'appartamento è stata ricavata parte con misure grafiche rappresentate e parte rilevate dalla misurazione in planimetria con opportuni riferimenti di scala grafica.

-Superficie assentita = mq 80,15

-Superficie realizzata = mq 85,00



-Superficie coperta in difformità = + mq 4,85

Altra difformità rilevata è l'altezza interna utile dell'unità immobiliare metri 2,67 e risulta inferiore a metri 2,70 come indicata nel progetto autorizzato.

Inoltre si è rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni, spostamento di qualche finestra, porta e tramezzi, modifica di prospetto.

Avendo riscontrato la parziale difformità senza aver eseguito una richiesta di variante alla Concessione Edilizia e considerato che non si può accertare che le difformità rilevate rientrino nella disciplina urbanistica della doppia conformità sia al momento dell'esecuzione che ad oggi, (art. 36 del D.P.R. 380/2001) in quanto l'accertamento di conformità è nel caso di specie relativo soltanto ad una unità immobiliare essendo necessaria una valutazione complessiva di tutta la palazzina e della superficie in difformità, la quale dovrebbe risultare compatibile con la disciplina urbanistica.

In alternativa si potrebbe ricorrere al provvedimento di fiscalizzazione che è del tipo sostitutivo, non è una sanatoria, una normalizzazione della situazione, il congelamento della stato di fatto, concesso dietro il pagamento di una sanzione, al solo fine di preservare le condizioni statiche della porzione legittimamente edificata di fabbricato.

Art. 34 del D.P.R. 380/2001 c.2, "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Non si è potuto accertare la conformità al progetto strutturale in quanto l'ufficio della Regione Lazio a seguito dell'accesso agli atti ha rilasciato elaborati grafici e relazioni di calcoli, di parte delle palazzine autorizzate nel complesso immobiliare.

Sugli elaborati della planimetria generale viene riportato la palazzina di riferimento dell'appartamento staggito, senza gli elaborati grafici, relazioni di calcolo etc, documentazione a mio avviso incompleta.

La sottoscritta ha esortato l'ufficio ad eseguire un'ulteriore verifica della documentazione agli atti, vista la parzialità della documentazione, con risposta negativa da parte dell'ufficio.

La stima del costo in riferimento all'art. 34 del DPR 380/2001 è calcolato nel 10% del valore dell'immobile.

L'immobile è comunque commerciabile, Cassazione civile, SS.UU., sentenza 22/03/2019 n° 823 lasciando immutato la questione della difformità rispetto al titolo urbanistico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formia (LT) - Via Altiero Spinelli 2 (ex Via Madonna di Ponza snc), edificio C, scala C, interno 8, piano 1	92,30 mq	1.776,82 €/mq	€ 164.000,00	100,00%	€ 164.000,00
Valore di stima:					€ 164.000,00

Valore di stima: € 164.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6604,42	€
Fiscalizzazione art.34 del DPR 380/2001 per interventi realizzati in parziale difformità	10,00	%
Adeguamento e conformità impianto elettrico, idrico e termico	2500,00	€
Assenza di garanzia di vizi (regolarità edilizia)	20,00	%
Oneri di cancellazione procedura E.I. n. 83/2023, costo minimo € 294	294,00	€

Valore finale di stima: € 105.401,58

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

Cassino, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. La Marra Mirella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato 1** - N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del Dott. Marra Enrico Notaio in Napoli, Rep. n. 46250 del 03/01/1995 (Aggiornamento al 03/01/1995)
- ✓ **Allegato 2** - N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 121/90 del 29/05/1990 (Aggiornamento al 29/05/1990)
- ✓ **Allegato 3** - N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa, Sez. Urb. FOR, foglio 9 mappale 910 (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ **Allegato 4** - N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ **Allegato 5** - N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, u.i. Sez. Urb. FOR, foglio 9 mapp. 910 sub. 117 (Aggiornamento al 23/03/1994)
- ✓ **Allegato 6** - N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, fabbricato Sez. Urb. FOR, foglio 9 mapp. 910 (Aggiornamento al 31/10/2016)
- ✓ **Allegato 7** - N° 1 Altri allegati - Visura catastale storica per immobile, u.i. Sez. Urb. FOR foglio 9 mapp. 910 sub. 117 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ **Allegato 8** - N° 8 Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ **Allegato 9** - N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto del bene pignorato, sopralluogo 30/01/2024 (Aggiornamento al 30/01/2024)



- ✓ **Allegato 10** - N° 10 Altri allegati - Tabelle millesimali Palazzo C e Parco Luci del Mare, Regolamento Condominiale Parco, Bilanci Consuntivi e Preventivi (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ **Allegato 11** - N° 1 Altri allegati - Accesso atti Regione Lazio Area Genio Civile Lazio Sud, rif. pratica n. 10pc/2024 (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ **Allegato 12** - N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo n. 3 del 19/02/2024 (Aggiornamento al 19/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Altiero Spinelli 2 (ex Via Madonna di Ponza snc), edificio C, scala C, interno 8, piano 1

Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Formia (LT) alla Via Altiero Spinelli n. 2 (ex Via Madonna di Ponza snc) distinto nel N.C.E.U. Sez. FOR al foglio 9 particella 910 sub. 117. L'immobile in oggetto è compreso in un Condominio identificato con la lettera "C" che costituisce insieme ad altri sette condomini e due corpi di fabbrica di collegamento, un parco denominato "Parco luci del mare". L'intero parco risulta recintato e l'ingresso custodito da due cancelli di diverse dimensioni, uno scorrevole automatizzato con un accesso carraio e l'altro con apertura elettrica e accesso pedonale. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare, dista circa metri 800 dall'Ospedale pubblico Dono Svizzero di Formia, km. 1,6 dal Municipio della città, km. 1,8 dal porto dove è possibile imbarcarsi per raggiungere le isole pontine di Ponza e Ventotene e km. 1,2 dal mare. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e per raggiungerle bisogna percorrere circa 500 metri. E' posto al piano primo della palazzina "C" dove si accede e dalla scala condominiale e dall'ascensore. L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e due balconi, posti rispettivamente sul lato nord-ovest e sud-est. L'appartamento si presenta in un normale stato conservativo pur necessitando d'interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 910, Sub. 117, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona "C-Residenziale di espansione" con caratteristiche della "Sottozona di Completamento-B3" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. secondo il P.R.G. Vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15 del 21/01/1980. Nello specifico l'art. 24 delle N.T.A. prevede: -tipologia destinazione d'uso residenziale; -tipologia edifici isolati; -interventi ammessi concessioni edilizie, piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate; -indice di fabbricazione fondiario 3 mc/mq; -altezza massima costruzioni ml 14,00; -distacchi tra pareti finestrate ml 10,00; -distacchi dalle strade e dai confini ml 7,00; -standard urbanistici da reperire in conformità al D.M. 2 aprile 1968 art. 4 punto 2; -lotto minimo edificabile mq 2000. E' consentita l'edificazione anche su lotti inferiore al minimo prescritto, purché siano lotti interclusi e il frazionamento dei lotti predetti, risulti, attraverso i certificati catastali, effettuato od esistenti entro la data di adozione del P.R.G.; -gli edifici coperti a tetto non possono avere pendenza superiore al 30%; -gli spazi liberi devono essere piantumati con alberi ad alto fusto in ragione di 1 ogni 100 mq di superficie inedita; -qualora le previsioni del P.R.G. generale vengano attuate direttamente tramite concessione edilizia, l'altezza massima delle costruzioni prescritta deve osservare contestualmente i limiti di altezza di cui all'art.8 punto 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico del P.T.P.R. Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021 supplemento n.2 e s.m.i., Tavola B41 Foglio 415, nello specifico: aree urbanizzate del ptp, aree di notevole interesse pubblico "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", cd059_007, art. 8 delle norme tecniche, aree tutelate per legge art. 134 c.1 lett. a) e art. 136 D.Lgs 42/2004. Beni ricognitivi di piano "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", cs_532, art. 44 delle norme tecniche, art. 134 c.1 lett. c) D.Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 105.401,58



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.401,58

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Altiero Spinelli 2 (ex Via Madonna di Ponza snc), edificio C, scala C, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 910, Sub. 117, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	92,30 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si presenta in un normale stato conservativo, pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. Si evidenzia la necessità di intervenire sulla sostituzione/ripristino di una parte della pavimentazione della zona ingresso/soggiorno e del corridoio e un'adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Formia (LT) alla Via Altiero Spinelli n. 2 (ex Via Madonna di Ponza snc) distinto nel N.C.E.U. Sez. FOR al foglio 9 particella 910 sub. 117. L'immobile in oggetto è compreso in un Condominio identificato con la lettera "C" che costituisce insieme ad altri sette condomini e due corpi di fabbrica di collegamento, un parco denominato "Parco luci del mare". L'intero parco risulta recintato e l'ingresso custodito da due cancelli di diverse dimensioni, uno scorrevole automatizzato con un accesso carraio e l'altro con apertura elettrica e accesso pedonale. La zona in cui è ubicato il compendio pignorato è collinare, dista circa metri 800 dall'Ospedale pubblico Dono Svizzero di Formia, km. 1,6 dal Municipio della città, km. 1,8 dal porto dove è possibile imbarcarsi per raggiungere le isole pontine di Ponza e Ventotene e km. 1,2 dal mare. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e per raggiungerle bisogna percorrere circa 500 metri. E' posto al piano primo della palazzina "C" dove si accede e dalla scala condominiale e dall'ascensore. L'unità immobiliare è composta da un'ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere da letto e due balconi, posti rispettivamente sul lato nord-ovest e sud-est. L'appartamento si presenta in un normale stato conservativo pur necessitando d'interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 12/11/2010
Reg. gen. 28149 - Reg. part. 5952
Quota: 1/1
Importo: € 23.240.560,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 9.296.224,18
Rogante: Pasquale Liotti Notaio in Caserta
Data: 12/11/1990
N° repertorio: 21209
N° raccolta: 5207
Note: Nella Sezione D è riportata la seguente descrizione: La rinnovazione gode delle agevolazioni tributarie previste dal d.p.r. 29.9.1973 n.601. la copia conforme della nota originaria viene depositata quale titolo. Sono fatte salve tutte le annotazione in calce alla medesima. Si precisa che la denominazione abbreviata "**** Omissis ****" in sostituzione di quella "**** Omissis ****" è stata adottata a seguito di delibera dell'assemblea straordinaria degli azionisti del 7.4.2000 omologata dal tribunale di roma il 3 agosto 2000, come da verbale notaio **** Omissis **** del 7.4.2000 rep. 16334/5113. Si precisa inoltre che: - l'ipoteca in rinnovazione è limitata ai beni immobili riportati nel quadro b; - i "soggetti contro" **** Omissis **** sono titolari, rispettivamente, di diritti reali sugli immobili di cui alle unità negoziali nn. 1 e 2 giusta contratti di trasferimento della proprietà trascritti il 3.1.1995 al n. 42 di formalità ed in data 11.1.1995 al n. 461 di formalità. Annotazioni: 1) ANNOTAZIONE presentata il 07/03/2012 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 1071 Registro generale n. 5171 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI 2) ANNOTAZIONE presentata il 02/05/2012 Servizio di P.I. di LATINA Registro particolare n. 2094 Registro generale n. 9887 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 16/05/2013
Reg. gen. 10629 - Reg. part. 1222
Quota: 1/1
Importo: € 6.197.482,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 15.493.706,98
Rogante: Liotti Pasquale Notaio in Caserta
Data: 19/05/1993
N° repertorio: 26682
Note: Si precisa che a seguito di variazione di denominazione l'istituto italiano di credito fondiario s.p.a. ha assunto la denominazione italfondario s.p.a. variazione denominazione sociale omologata dal tribunale di Roma in data 03/08/2000 come da verbale Notaio Gabriele Franco Maccarini in data 07/04/2000 numeri 16334 e 5113. Gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 22/05/1993 ai nn. 9664/1315 a cui si fa pieno riferimento. in esenzione (ex dpr 601/1973). L'ipoteca si rinnova limitatamente agli immobili indicati nel quadro "b". L'attuale proprietario dell'appartamento distinto alla sez. for fg. 9 mapp. 910 sub. 117 risulta essere il sig. **** Omissis **** per averlo acquistato



dalla società "**** Omissis ****" con atto di compravendita trascritto in data 11/01/1995 ai nn. 571/461. Erroneamente indicato come **** Omissis **** anzichè **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario - Citazione per revocatoria fallimentare**

Trascritto a Latina il 30/10/1996

Reg. gen. 18702 - Reg. part. 13377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 11/07/2023

Reg. gen. 18515 - Reg. part. 13575

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

