
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinchera Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T.....	16



Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	17
Patti	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	19
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola.....	19
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	22



Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	26
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	26
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	27
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	29
Lotto 2	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	33
Precisazioni.....	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37



Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 3.....	39
Descrizione	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità	40
Confini	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Stima / Formazione lotti.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Riserve e particolarità da segnalare	50
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2020 del R.G.E.	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Lotto 3	55



INCARICO

All'udienza del 21/02/2021, il sottoscritto Ing. Pinchera Lucio, con studio in Via Riccardo Da San Germano, 51 - 03043 - Cassino (FR), email pinchel@mecrash.it, PEC lucio.pinchera@ingpec.eu, Tel. 0776 311795, Fax 0776 094525, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 2



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Il bene in oggetto trattasi di un garage sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Il bene in oggetto trattasi di un locale accessorio (lavanderia) sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Il bene in oggetto trattasi di un bene accessorio (deposito), attualmente in corso di costruzione, sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA



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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Il bene in oggetto confina con il sub 15 (Bene comune non censibile), a 3 lati, e con il sub 5, entrambi subalterni del mappale 144 del foglio 12 del catasto fabbricati del Comune di Formia Sezione MAR.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Il bene in oggetto confina con il sub 15 (Bene comune non censibile) a 2 lati e con il sub 18 ad altri 2 lati, entrambi subalterni del mappale 144 del foglio 12 del catasto fabbricati del Comune di Formia Sezione MAR.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Il bene in oggetto confina con il sub 15 (Bene comune non censibile) a più lati e con il sub 17, entrambi subalterni del mappale 144 del foglio 12 del catasto fabbricati del Comune di Formia Sezione MAR.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	41,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	23,50 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è un locale lavanderia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	55,00 mq	61,00 mq	0,50	30,50 mq	3,15 m	T
Bagno	7,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	3,15 m	T
Locale di deposito	3,00 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	3,15 m	T
Locale di deposito	8,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	3,15 m	T
Disimpegno	8,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	3,15 m	T
Portico	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/08/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9.41
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Graffato Part. 144 sub 4
Dal 26/05/2003 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10 Rendita € 82,43 Piano T
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 38 mq Rendita € 82,43 Piano T
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 38 mq Rendita € 82,43 Piano T
Dal 29/12/2005 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 38 mq Rendita € 82,43 Piano T
Dal 28/07/2015 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 38 mq Rendita € 82,43 Piano T
Dal 29/03/2022 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 16, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10



		Superficie catastale 41 mq Rendita € 88,93 Piano T
--	--	--

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/08/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9.41
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Piano T-1-2 Graffato Part. 144 sub 4
Dal 26/05/2003 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 29/12/2005 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 28/07/2015 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 29/03/2022 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 17, Zc. 2



		Categoria C2 Cl.10, Cons. 18 Rendita € 33,47 Piano T
--	--	---

L'immobile in oggetto è censito come C/2 ma trattasi di locale lavanderia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/08/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9.41
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Piano T-1-2 Graffato Part. 144 sub 4
Dal 26/05/2003 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 29/12/2005 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 28/07/2015 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8



		Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 29/03/2022 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 18, Zc. 2 Categoria F3 Piano T

L'immobile in oggetto è in corso di costruzione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	12	144	16	2	C6	10		41 mq	88,93 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato presso gli uffici del Catasto di Latina. Si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa. La numerazione dei subalterni è variata a seguito dell'aggiornamento catastale predetto. L'immobile in oggetto era censito insieme con l'androne d'ingresso. A seguito della variazione catastale l'immobile è identificato con il sub 16.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	144	17	2	C2	6	18	21 mq	33,47 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato presso gli uffici del Catasto di Latina. Si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa. La numerazione dei subalterni è variata a seguito dell'aggiornamento catastale predetto. L'immobile in oggetto era parte della consistenza del sub 11. A seguito della variazione catastale l'immobile è identificato con il sub 17.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	144	18		F3					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato presso gli uffici del Catasto di Latina. Si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa. La numerazione dei subalterni è variata a seguito dell'aggiornamento catastale predetto. L'immobile in oggetto era parte della consistenza del sub 11. A seguito della variazione catastale l'immobile è identificato con il sub 18.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Nulla da rilevare.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Nulla da rilevare.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Nulla da rilevare.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile risulta locato con regolare contratto.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile risulta locato con regolare contratto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

L'immobile risulta locato con regolare contratto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

L'immobile risulta essere in corso di costruzione.
Sono realizzate le sole strutture portanti verticali ed orizzontali.
Risultano essere posti in opera gli infissi esterni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile ha diritto alla scala, al portico, all'ingresso e alla corte comune, il tutto censito catastalmente con il sub 15 (Bene comune non censibile).



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile ha diritto alla scala, al portico, all'ingresso e alla corte comune, il tutto censito catastalmente con il sub 15 (Bene comune non censibile).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

L'immobile ha diritto alla scala, al portico, all'ingresso e alla corte comune, il tutto censito catastalmente con il sub 15 (Bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Nulla da rilevare.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Nulla da rilevare.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile in oggetto ha la struttura portante in cemento armato, i solai in laterocemento e le tamponature in laterizio.

Lo stesso è completato da intonaco civile, pavimento in ceramica, impianto elettrico, infissi in legno e risulta utilizzabile.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile in oggetto ha la struttura portante in cemento armato, i solai in laterocemento e le tamponature in laterizio.

Lo stesso è completato da intonaco civile, pavimento in ceramica, impianto elettrico, impianto idrico, infissi in legno e risulta utilizzabile.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

L'immobile in oggetto ha la struttura portante in cemento armato, i solai in laterocemento e le tamponature in laterizio.

Lo stesso è privo di intonaco civile, pavimento, impianti. Sono posti in opera gli infissi in legno. Allo stato attuale risulta inutilizzabile in quanto ancora in corso di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto con scadenza 07/01/2022, come riportato sul verbale del 23/04/2021.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto con scadenza 07/01/2022, come riportato sul verbale del 23/04/2021.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto con scadenza 07/01/2022, come riportato sul verbale del 23/04/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1990 al 27/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO SCHIANO	15/08/1990	2954	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/09/1990		11375
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/09/1990	2058	I
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	27/05/2003	2509	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/06/2003		11010
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	13/06/2003	2547	
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LULLI	30/07/2003	109320	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	06/08/2003		14715
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	31/07/2003		
Dal 29/12/2005 al 09/12/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CELESTE	29/12/2005	65951	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/01/2006	1985-1139	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		LATINA	18/01/2006	349	
--	--	--------	------------	-----	--

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1990 al 27/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCHIANO	15/08/1990	2954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/09/1990		11375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	03/09/1990	2058	I		
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	27/05/2003	2509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/06/2003		11010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	13/06/2003	2547			
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LULLI	30/07/2003	109320	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	06/08/2003		14715
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	31/07/2003		
Dal 29/12/2005 al 09/12/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CELESTE	29/12/2005	65951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/01/2006	1985-1139	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	18/01/2006	349			

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1990 al 27/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCHIANO	15/08/1990	2954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/09/1990		11375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	03/09/1990	2058	I		



Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	27/05/2003	2509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/06/2003		11010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	13/06/2003	2547			
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LULLI	30/07/2003	109320	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	06/08/2003		14715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA	31/07/2003				
Dal 29/12/2005 al 09/12/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CELESTE	29/12/2005	65951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/01/2006	1985-1139	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	18/01/2006	349			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/07/2003
Reg. gen. 23109 - Reg. part. 4838
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 2,49 %
Rogante: NOTAIO LULLI
Data: 30/07/2003
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Latina il 28/04/2005
Reg. gen. 12678 - Reg. part. 3310
Quota: 1/1
Importo: € 245.944,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.972,00
Data: 28/04/2005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cassino il 09/12/2020
Reg. gen. 26084 - Reg. part. 18157
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/07/2003
Reg. gen. 23109 - Reg. part. 4838
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 2,49 %
Rogante: NOTAIO LULLI
Data: 30/07/2003
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Latina il 28/04/2005
Reg. gen. 12678 - Reg. part. 3310
Quota: 1/1
Importo: € 245.944,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.972,00
Data: 28/04/2005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cassino il 09/12/2020
Reg. gen. 26084 - Reg. part. 18157
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/07/2003
Reg. gen. 23109 - Reg. part. 4838
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 2,49 %
Rogante: NOTAIO LULLI
Data: 30/07/2003

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Latina il 28/04/2005
Reg. gen. 12678 - Reg. part. 3310
Quota: 1/1
Importo: € 245.944,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.972,00
Data: 28/04/2005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cassino il 09/12/2020
Reg. gen. 26084 - Reg. part. 18157
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella



perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

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.

E' stata presentata domanda di condono edilizio, ancora da definire, ai sensi della legge 724/94, pratica n. 993/95 protocollo 8462/95, per la realizzazione di opere in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 114 del 31/08/1982 e variante n. 41 del 18/04/1983.

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

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.

E' stata presentata domanda di condono edilizio, ancora da definire, ai sensi della legge 724/94, pratica n. 993/95 protocollo 8462/95, per la realizzazione di opere in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 114 del 31/08/1982 e variante n. 41 del 18/04/1983.

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.

Per il completamento della pratica di condono il sottoscritto stima per le somme da corrispondere al Comune di Formia, attualizzate e complete di interessi al 31.12.2022, pari a circa € 35.000,00.
Le spese tecniche di gestione e completamento della pratica di condono vengono stimate in € 7.500,00.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

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.

E' stata presentata domanda di condono edilizio, ancora da definire, ai sensi della legge 724/94, pratica n. 993/95 protocollo 8462/95, per la realizzazione di opere in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 114 del 31/08/1982 e variante n. 41 del 18/04/1983.

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.

Per il completamento della pratica di condono il sottoscritto stima per le somme da corrispondere al Comune di Formia, attualizzate e complete di interessi al 31.12.2022, pari a circa € 35.000,00.
Le spese tecniche di gestione e completamento della pratica di condono vengono stimate in € 7.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo non risultava costituito un regolare condominio.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo non risultava costituito un regolare condominio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA TRANZANO SNC - LOCALITÀ MARANOLA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo non risultava costituito un regolare condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un edificio costruito negli anni 90.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con il sub 15 (Bene comune non censibile) a più lati e con il sub 6, entrambi subalterni del mappale 144 del foglio 12 del catasto fabbricati del Comune di Formia Sezione MAR.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-Pranzo	36,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,75 m	1
Cucina	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,75 m	1
Bagno	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,75 m	1
Ingresso	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,75 m	T
Disimpegno	7,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,75 m	1
Letto	12,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,75 m	1
Ripostiglio	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,75 m	1
Letto	21,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,75 m	T
Bagno	4,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,75 m	1
Porticato	79,00 mq	79,00 mq	0,30	23,70 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				152,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/08/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9.41
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 144 Qualità Fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Piano T-1-2 Graffato Part. 144 sub 4
Dal 26/05/2003 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70



		Piano T-1
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 29/12/2005 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 28/07/2015 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 743,70 Piano T-1
Dal 29/03/2022 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 604,25 Piano 1

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	144	19	2	A2	6	6.5	143 mq	604,25 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato presso gli uffici del Catasto di Latina. Si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa. La numerazione dei subalterni è variata a seguito dell'aggiornamento catastale predetto. L'immobile in oggetto era parte della



consistenza del sub 11. A seguito della variazione catastale l'immobile è identificato con il sub 19.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

PATTI

L'immobile risulta locato con regolare contratto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla scala, al portico, all'ingresso e alla corte comune, il tutto censito catastalmente con il sub 15 (Bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto ha la struttura portante in cemento armato, i solai in laterocemento e le tamponature in laterizio.

Lo stesso è completato da intonaco civile, pavimento in ceramica, impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento, infissi in legno e risulta utilizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto con scadenza 07/01/2022, come riportato sul verbale del 23/04/2021.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1990 al 27/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCHIANO	15/08/1990	2954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/09/1990		11375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	03/09/1990	2058	I		
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	27/05/2003	2509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/06/2003		11010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
LATINA	13/06/2003	2547			
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LULLI	30/07/2003	109320	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	06/08/2003		14715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA	31/07/2003				
Dal 29/12/2005 al 09/12/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CELESTE	29/12/2005	65951	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/01/2006	1985-1139	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	18/01/2006	349	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/07/2003
Reg. gen. 23109 - Reg. part. 4838
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 2,49 %
Rogante: NOTAIO LULLI
Data: 30/07/2003
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Latina il 28/04/2005
Reg. gen. 12678 - Reg. part. 3310
Quota: 1/1
Importo: € 245.944,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.972,00
Data: 28/04/2005

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cassino il 09/12/2020

Reg. gen. 26084 - Reg. part. 18157

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

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.

E' stata presentata domanda di condono edilizio, ancora da definire, ai sensi della legge 724/94, pratica n. 993/95 protocollo 8462/95, per la realizzazione di opere in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 114 del 31/08/1982 e variante n. 41 del 18/04/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Alla data del sopralluogo non risultava costituito un regolare condominio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione, attualmente in corso di costruzione, sito al piano secondo di un edificio costruito negli anni 90.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con il sub 15 (Bene comune non censibile) a più lati e con il sub 7, entrambi subalterni del mappale 144 del foglio 12 del catasto fabbricati del Comune di Formia Sezione MAR.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	17,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	1,82 m	2
Bagno	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	1,82 m	2
Ripostiglio	3,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	1,82 m	2
Letto	16,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	1,82 m	2
Ingresso	7,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,85 m	2
Disimpegno	6,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,85 m	2
Bagno	4,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,85 m	2
Bagno	3,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	2,85 m	2
Letto	11,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,85 m	2
Letto	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,85 m	2
Soggiorno-pranzo	30,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/08/1990 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 12, Part. 144 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9.41
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 12, Part. 144 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 30/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 12, Part. 144 Qualità Fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 26.12
Dal 30/12/1991 al 26/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 144, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F3 Piano T-1-2



		Graffato Part. 144 sub 4
Dal 26/05/2003 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 12, Zc. 2 Categoria F3 Piano 2
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 12, Zc. 2 Categoria F3 Piano 2
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 12, Zc. 2 Categoria F3 Piano 2
Dal 29/12/2005 al 04/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 04/02/2009 al 28/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7,5 Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 28/07/2015 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 144, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 697,22 Piano 2
Dal 29/03/2022 al 29/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 144, Sub. 20, Zc. 2 Categoria F3 Piano 2

L'immobile in oggetto è in corso di costruzione.

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	12	144	20	2	F3					2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato presso gli uffici del Catasto di Latina. Si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa. La numerazione dei subalterni è variata a seguito dell'aggiornamento catastale predetto, che ha previsto anche il cambio di categoria catastale da civile abitazione a corso di costruzione. A seguito della variazione catastale l'immobile è identificato con il sub 20.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

PATTI

L'immobile risulta locato con regolare contratto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in corso di costruzione.
Sono realizzate le sole strutture portanti verticali ed orizzontali.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla scala, al portico, all'ingresso e alla corte comune, il tutto censito catastalmente con il sub 15 (Bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto ha la struttura portante in cemento armato, i solai in laterocemento e le tamponature in laterizio.

Lo stesso è privo di intonaco civile, pavimento, impianti. Sono posti in opera gli infissi in legno. Allo stato attuale risulta inutilizzabile in quanto ancora in corso di costruzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto con scadenza 07/01/2022, come riportato sul verbale del 23/04/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1990 al 27/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCHIANO	15/08/1990	2954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	11/09/1990		11375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	03/09/1990	2058	I
Dal 27/05/2003 al 30/07/2003	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI LATINA	27/05/2003	2509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/06/2003		11010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	13/06/2003	2547	
Dal 30/07/2003 al 29/12/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LULLI	30/07/2003	109320	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	06/08/2003		14715		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	31/07/2003		
Dal 29/12/2005 al 09/12/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CELESTE	29/12/2005	65951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/01/2006	1985-1139	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		LATINA	18/01/2006	349	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 30/07/2003
 Reg. gen. 23109 - Reg. part. 4838
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
 Percentuale interessi: 2,49 %
 Rogante: NOTAIO LULLI
 Data: 30/07/2003



- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Latina il 28/04/2005
Reg. gen. 12678 - Reg. part. 3310
Quota: 1/1
Importo: € 245.944,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 122.972,00
Data: 28/04/2005

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cassino il 09/12/2020
Reg. gen. 26084 - Reg. part. 18157
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

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.

E' stata presentata domanda di condono edilizio, ancora da definire, ai sensi della legge 724/94, pratica n. 993/95 protocollo 8462/95, per la realizzazione di opere in difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 114 del 31/08/1982 e variante n. 41 del 18/04/1983.

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.



Per il completamento della pratica di condono il sottoscritto stima per le somme da corrispondere al Comune di Formia, attualizzate e complete di interessi al 31.12.2022, pari a circa € 35.000,00.

Le spese tecniche di gestione e completamento della pratica di condono vengono stimate in € 7.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo non risultava costituito un regolare condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
Il bene in oggetto trattasi di un garage sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.912,50
La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di €/mq 975,00 è la media fra il valore minimo di €/mq 800 ed il valore massimo di €/mq 1150 per abitazioni in normale stato di manutenzione ricadenti in zona agricola nel comune di Formia.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
Il bene in oggetto trattasi di un locale accessorio (lavanderia) sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.237,50
La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di €/mq 975,00 è la media fra il valore minimo di €/mq 800 ed il valore massimo di €/mq 1150 per abitazioni in normale stato di manutenzione ricadenti in zona agricola nel comune di Formia.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T
Il bene in oggetto trattasi di un bene accessorio (deposito), attualmente in corso di costruzione, sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 18, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.723,00
La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di €/mq 390,00 è pari al 40% di € 975,00 che è



la media fra il valore minimo di €/mq 800 ed il valore massimo di €/mq 1150 per abitazioni in normale stato di manutenzione ricadenti in zona agricola nel comune di Formia. E' stato assunto il valore di 390,00 €/mq in quanto l'unità in oggetto risulta essere in corso di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	23,50 mq	975,00 €/mq	€ 22.912,50	100,00%	€ 22.912,50
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola	10,50 mq	975,00 €/mq	€ 10.237,50	100,00%	€ 10.237,50
Bene N° 3 - Deposito Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T	55,70 mq	390,00 €/mq	€ 21.723,00	100,00%	€ 21.723,00
				Valore di stima:	€ 54.873,00

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 1
 Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un edificio costruito negli anni 90.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 148.882,50
 La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di €/mq 975,00 è la media fra il valore minimo di €/mq 800 ed il valore massimo di €/mq 1150 per abitazioni in normale stato di manutenzione ricadenti in zona agricola nel comune di Formia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 1	152,70 mq	975,00 €/mq	€ 148.882,50	100,00%	€ 148.882,50
				Valore di stima:	€ 148.882,50



LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 2
Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione, attualmente in corso di costruzione, sito al piano secondo di un edificio costruito negli anni 90.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 20, Zc. 2, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.210,00
La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di €/mq 390,00 è pari al 40% di € 975,00 che è la media fra il valore minimo di €/mq 800 ed il valore massimo di €/mq 1150 per abitazioni in normale stato di manutenzione ricadenti in zona agricola nel comune di Formia. E' stato assunto il valore di 390,00 €/mq in quanto l'unità in oggetto risulta essere in corso di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 2	139,00 mq	390,00 €/mq	€ 54.210,00	100,00%	€ 54.210,00
Valore di stima:					€ 54.210,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono tutti locati con regolare contratto.

Per il completamento della pratica di condono il sottoscritto stima per le somme da corrispondere al Comune di Formia, attualizzate e complete di interessi al 31.12.2022, pari a circa € 35.000,00.

Le spese tecniche di gestione e completamento della pratica di condono vengono stimate in € 7.500,00.

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 20/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinchera Lucio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Celeste
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Allegato Fotografico
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Copia tipo mappale e ricevuta approvazione
- ✓ Altri allegati - Copia Docfa e ricevuta approvazione
- ✓ Altri allegati - Planimetrie beni
- ✓ Altri allegati - Copia fascicolo urbanistico rilasciato dal comune di Formia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
Il bene in oggetto trattasi di un garage sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola
Il bene in oggetto trattasi di un locale accessorio (lavanderia) sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T
Il bene in oggetto trattasi di un bene accessorio (deposito), attualmente in corso di costruzione, sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 18, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 1
Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un edificio costruito negli anni 90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione



del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 2
Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione, attualmente in corso di costruzione, sito al piano secondo di un edificio costruito negli anni 90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 20, Zc. 2, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in zona agricola E1 del Piano Regolatore Vigente del Comune di Formia. La zona non è soggetta ai vincoli del PTPR. Altresì la zona in cui ricade l'immobile è soggetta al Vincolo idrogeologico per il quale è stato rilasciato nulla osta da parte della provincia di Latina in data 07/04/2005 e rientra nella perimetrazione soggetta alle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, per il quale è stato rilasciato dall'autorità dei bacini del Lazio giusto nulla osta in data 03/03/2004.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	23,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto trattasi di un garage sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto trattasi di un locale accessorio (lavanderia) sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 18, Categoria F3	Superficie	55,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in corso di costruzione. Sono realizzate le sole strutture portanti verticali ed orizzontali. Risultano essere posti in opera gli infissi esterni.		
Descrizione:	Il bene in oggetto trattasi di un bene accessorio (deposito), attualmente in corso di costruzione, sito al piano terra di un edificio costruito negli anni 90.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	152,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un edificio costruito negli anni 90.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - via Tranzano snc - località Maranola, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 144, Sub. 20, Zc. 2, Categoria F3	Superficie	139,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in corso di costruzione. Sono realizzate le sole strutture portanti verticali ed orizzontali.		



Descrizione:	Il bene in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione, attualmente in corso di costruzione, sito al piano secondo di un edificio costruito negli anni 90.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

