



TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I N° 46/21

G.E. LORENZO SANDULLI

*Relazione peritale di stima- Allegato I – Rilievo fotografico –
Planimetrie catastali-Destinazione urbanistica terreni*

IL PERITO:

DOTT. ING. LUCA MASTROMATTEI

STUDIO: VIA COLLENOCI, 97 – 03032 ARCE (FR)

MAIL: LUCMASTRO@LIBERO.IT

PEC: LUCA.MASTROMATTEI@INGPEC.EU



SOMMARIO

1	Premessa	2	
2	Immobili e relative consistenze	2	
2.1	Fabbricati		2
2.2	Terreni		3
2.3	Descrizione e localizzazione dei beni		4
2.3.1	Fabbricati		4
2.3.1	Terreni		18



1 PREMESSA

Il sottoscritto professionista: Dott. Ing. Luca Mastromattei, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n° 1068 e con studio in Via Collenoci, 97 03032 Arce (FR) è stato nominato esperto stimatore nella causa RGEI n° 46/2021.

Acquisita la documentazione depositata e individuati i beni da sottoporre a stima ha proceduto, con il Custode giudiziario, Dott.ssa Anna Maria Rovardi, alla ricognizione degli immobili e dei terreni contenuti nella relazione notarile ventennale.

Si è proceduto ad eseguire sopralluoghi presso i siti degli immobili nelle seguenti date:

- ✓ 28/07/2021
- ✓ 13/09/2021
- ✓ 05/11/2021
- ✓ 19/11/2021

I sopralluoghi effettuati hanno consentito, allo scrivente, di individuare le caratteristiche, le consistenze e le particolarità degli immobili sottoposti a stima

2 IMMOBILI E RELATIVE CONSISTENZE

Di seguito sono elencati gli immobili sottoposti a stima con le relative consistenze e divisi tra fabbricati e terreni:

2.1 Fabbricati

Bene	Descrizione	Dati catastali								Quota proprietà
		fg	part.	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	
1	Appartamento - Piano terzo- Via del Castello 77 - Formia (LT)	21	476	19	A/3	2	3,5 vani	totale: 54mq; totale escluse aree scoperte 53mq	€ 225,95	1
2	Appartamento - Piano terzo- Via degli Olivetani 222 - Formia (LT)	7	235	10	A/2	2	5,5 vani	totale: 136mq; totale escluse aree scoperte 127mq	€ 482,89	1
3	Unità collabente - Piano terra - Via Vicinale - fraz. Castellonorato- Formia (LT)	8	675		collabente					1

Figura 1: Tab 1



2.2 Terreni

Bene	Qualità Classe	Dati catastali						Quota proprietà	
		fg	part.	cl	Reddito		superficie (are)		
					Dominicale	Agrario			
4	Pascolo	8	106	2	€	0,85	0,49 €	23,6	1
5	Carrubeto	8	150	3	€	3,53	1,77 €	17,1	1
6	Carrubeto	8	156	2	€	4,76	1,39 €	11,53	1
7	Carrubeto	8	240	3	€	4,89	2,44 €	23,66	1
8	Carrubeto	8	241	2	€	19,08	7,88 €	19,08	1
9	Bosco ceduo	8	244	1	€	1,30	0,30 €	19,34	1
10	Carrubeto	8	245	2	€	9,84	3,69 €	23,82	1
11	Carrubeto	8	246	2	€	33,83	12,69 €	81,88	1
12	Pascolo	8	248	1	€	1,81	0,96 €	20,67	1
13	Bosco ceduo	8	249	1	€	1,68	0,39 €	25,01	1
14	Carrubeto	8	360	1	€	12,23	4,50 €	24,92	1
15	Carrubeto	8	440	3	€	4,89	2,44 €	23,66	1
16	Carrubeto	8	673	1	€	28,20	10,39 €	57,47	1
17	Carrubeto	8	259	2	€	11,07	4,15 €	26,8	E
18	Uliveto	8	398	1	€	4,09	1,72 €	5,11	E
19	Carrubeto	8	400	2	€	1,36	0,51 €	3,29	E
20	Uliveto	17	417	1	€	23,59	9,89 €	29,47	0,5
21	Uliveto	17	419	1	€	0,22	0,09 €	0,28	0,5

Figura 2: Tab 2



2.3 Descrizione e localizzazione dei beni

2.3.1 Fabbricati

2.3.1.1 N° 1- Tab 1 Appartamento -Piano terzo- Via del Castello 77 - Formia (LT)

L'appartamento è sito in immobile d'epoca del centro storico di Formia. A ridosso della Chiesa di San Rocco, l'accesso è dalla parte della Porta degli Spagnoli. Si sviluppa interamente al terzo piano dell'immobile.



Figura 3: individuazione su foto aerea



Figura 4: individuazione su mappa catastale



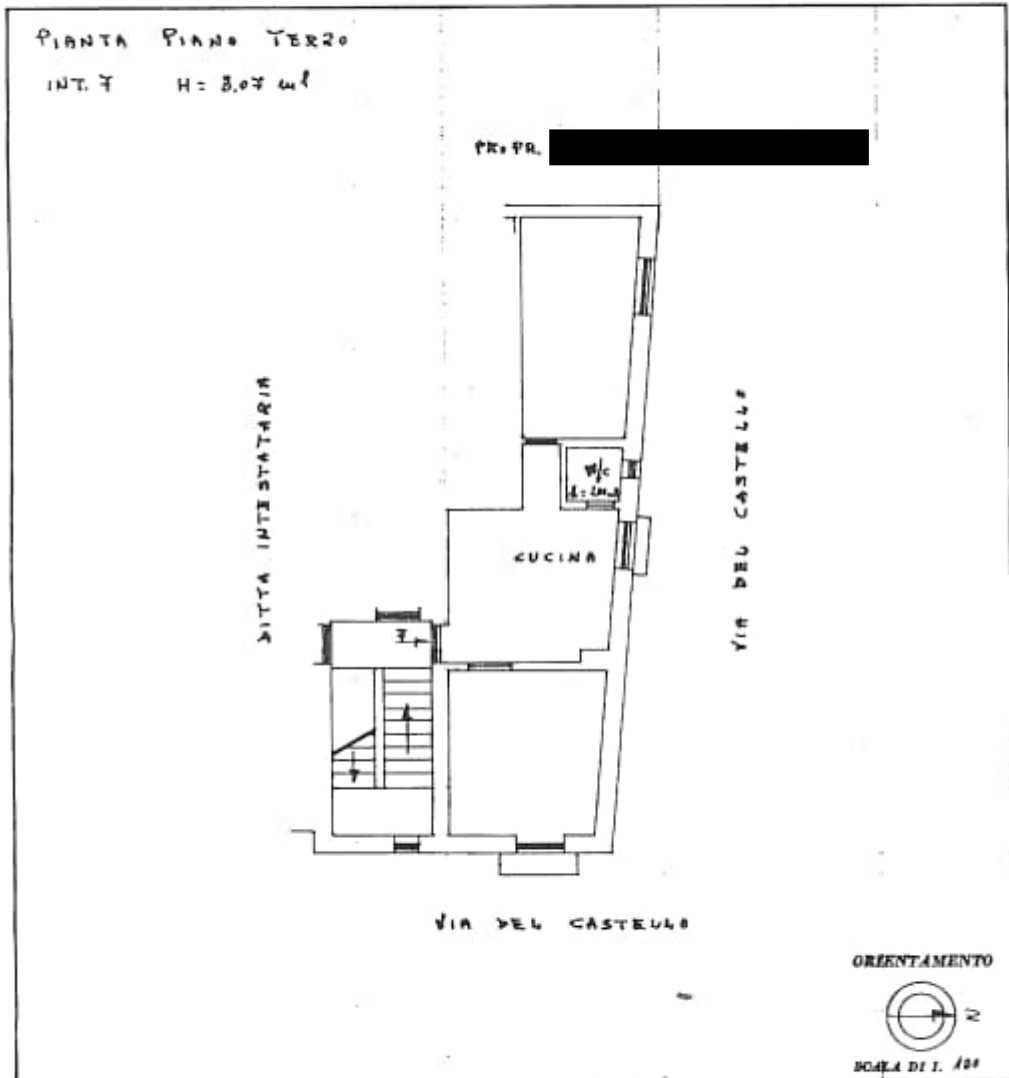


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di F.ORMIA Via DEL CASTELLO
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATINA



Catasto dei Fabbricati - Situazioni al 1/1/1/2001 - Comune di FORMIA (LT008) - Foglio 21 Particella 476 Subalterno 19 - VIA DEL CASTELLO n. 77 Piano 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	PER FUSIONE DALLA 54/7 476/19 E 476/12 54/7 476/19

Completata dal DOTT. ING. FRANCO
LEMBARDI
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de' G. I. INGEGNERI
della Provincia di LATINA AL N. 181
DATA 17/6/84
Firma: [Signature]

Figura 5: planimetria catastale

La planimetria catastale appare conforme allo stato dei luoghi.

2.3.1.1.1.1.1 Immagini da rilievo fotografico



Figura 6: accesso condominiale. Anche se riportato in Catasto il n° civico 77, la targa esposta presenta il n° 34.



Figura 7: area d'ingresso che immette direttamente sull'angolo cottura

L'appartamento presenta finiture di ottimo stato e gli infissi sono in alluminio con doppia vetratura.



L'impianto di riscaldamento è autonomo, nel bagno è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.



Figura 8: bagno

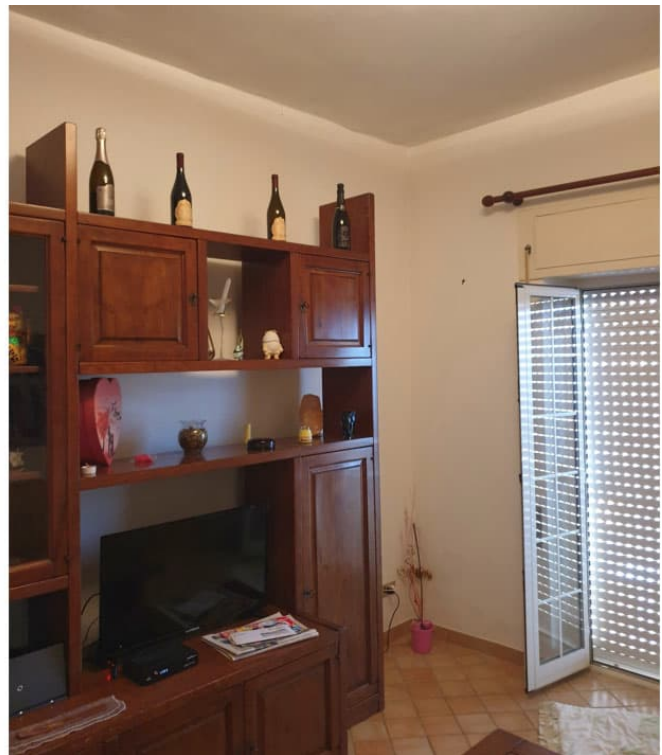


Figura 9: soggiorno





Figura 10: camera da letto



Figura 11: angolo cottura



2.3.1.2 N° 2 Tab 1 Appartamento -Piano terzo- Via degli Olivetani - Formia (LT)

L'appartamento è sito in immobile di più recente costruzione ed a ridosso del centro storico di Formia. Sito in via degli Olivetani l'ingresso è posto nella parte opposta alla via e raggiungibile da un lato del palazzo che risulta anche carrabile. E' interamente posto al terzo piano del palazzo.



Figura 12: posizione su foto aerea



Figura 13: posizione su mappa catastale





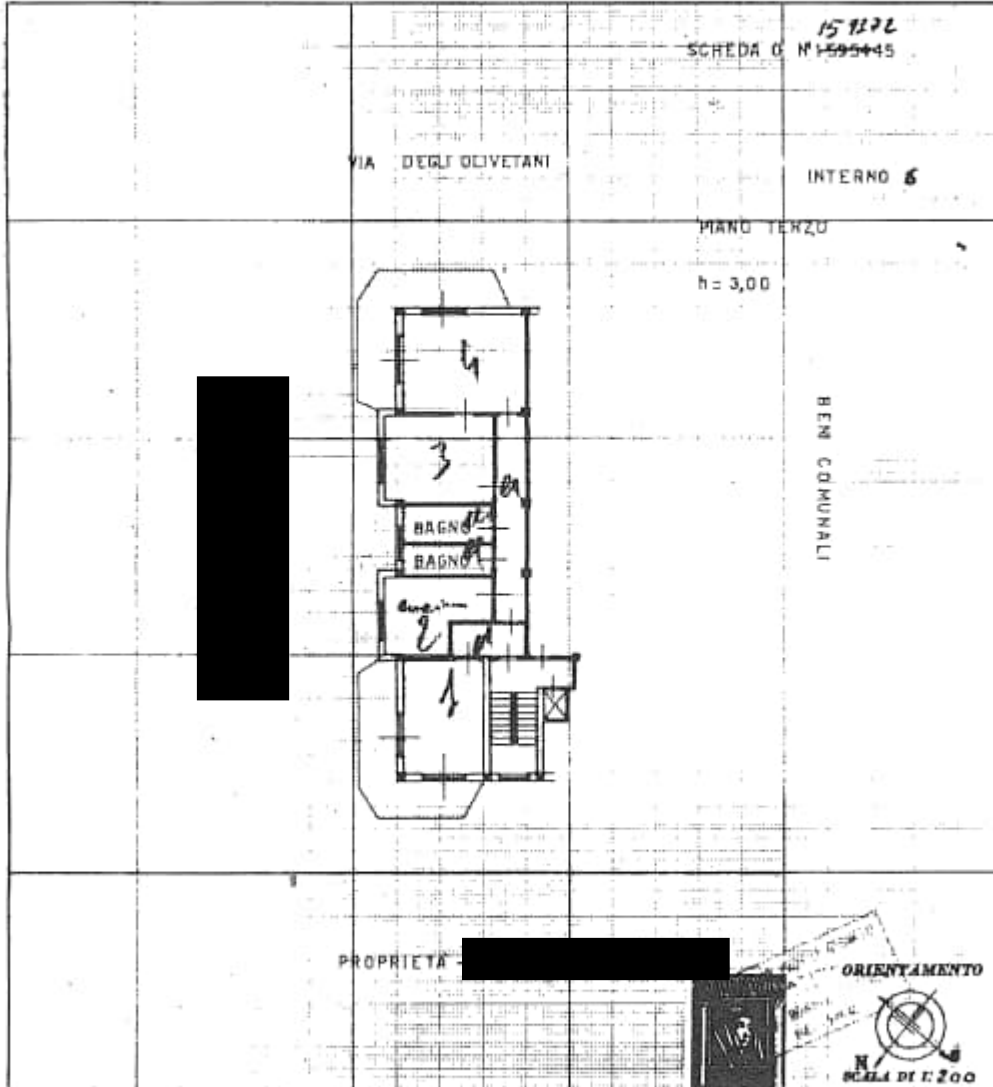
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 461)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FORMIA Via DEGLI OLIVETANI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATINA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/11/2001 - Comune di FORMIA(D700) - c. Sez. urbana PDJ - Foglio 7 Particella 255 Subalterno 10 > VIA DEGLI OLIVETANI Piano 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Firma, nome e cognome del compilatore) <u>ROMOLO VOZZOLO</u>
DATA PROT. N°	Inscritta all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>LATINA</u>	DATA <u>19-11-1970</u> Firma: <u>[Signature]</u>

F. 4 - 235 / 10

Figura 14: planimetria catastale

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Sono state realizzate delle modifiche interne. Uno dei due bagni centrali è stato trasferito a ridosso della stanza 4 in planimetria. Nello spazio non più utilizzato a servizio è stato realizzato uno stanzino.





Figura 15: l'immobile condominiale



Figura 16: camera da letto 01





Figura 17: bagno 01



Figura 18: bagno 02





Figura 19: camera da letto 02



Figura 20: soggiorno pranzo





Figura 21: terrazzo parte laterale

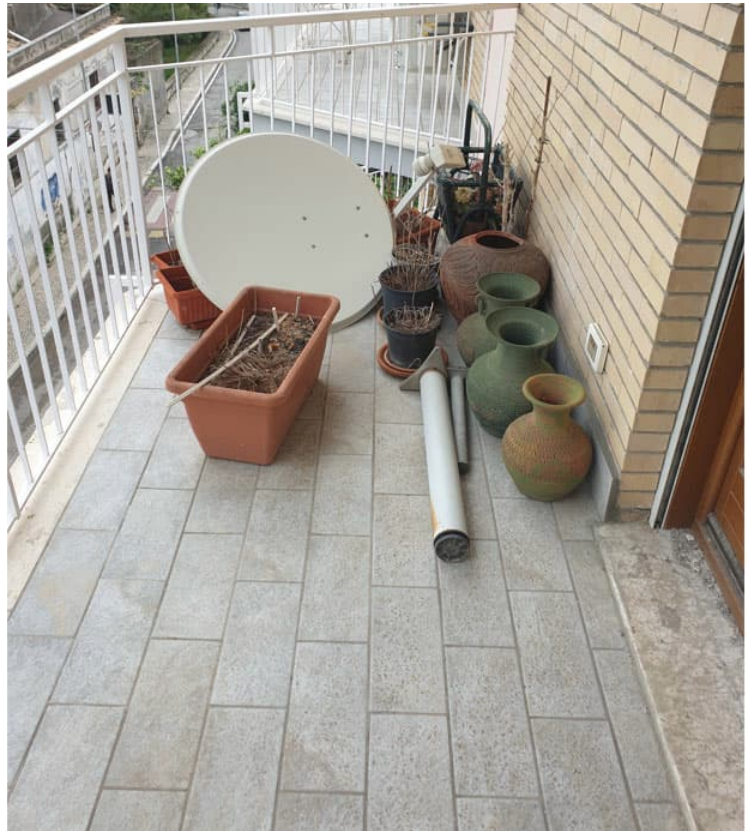


Figura 22: terrazzo parte frontale





Figura 23: vista da terrazzo su Via degli Olivetani

L'immobile è termoautonomo e le condizioni delle finiture interne sono buone. Non è presente la caldaia.

2.3.1.3 N° 3 Tab 1 Immobile collabente – Frazione Castellonorato – Formia

L'unità descritta e individuata catastalmente in realtà non esiste quasi più. Sono presenti solo tracce di perimetro murario. E' sita nella frazione di Castellonorato.

Di seguito la posizione relazionata all'area territoriale.

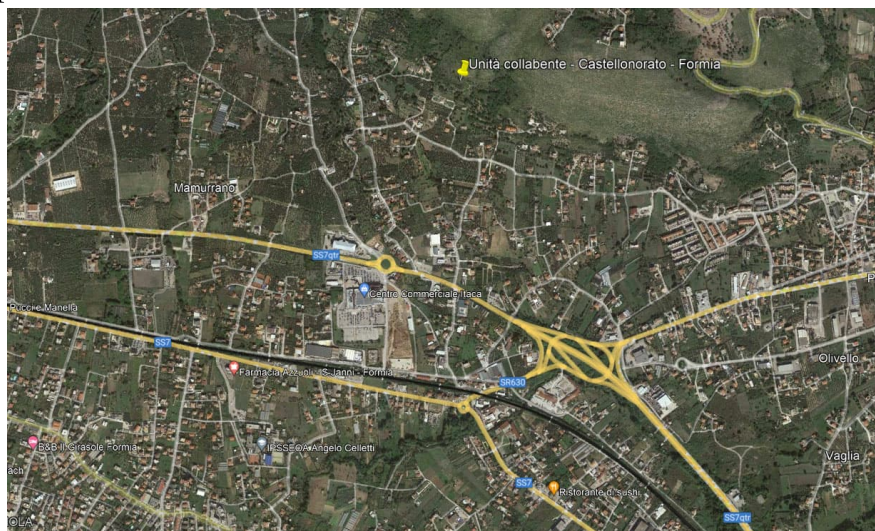


Figura 24: si consideri il segnalibro in alto



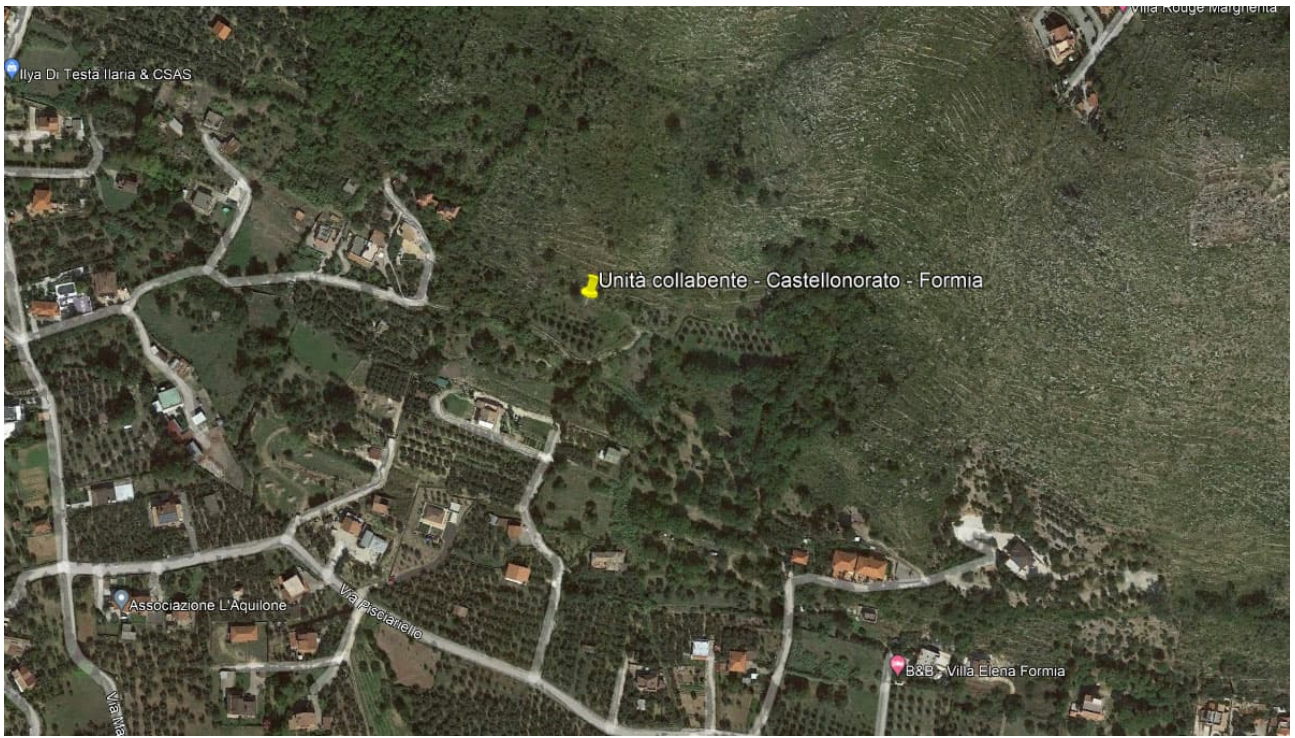


Figura 25: posizionamento puntuale su foto aerea



Figura 26: sulla mappa catastale appare visibile l'ingombro del fabbricato



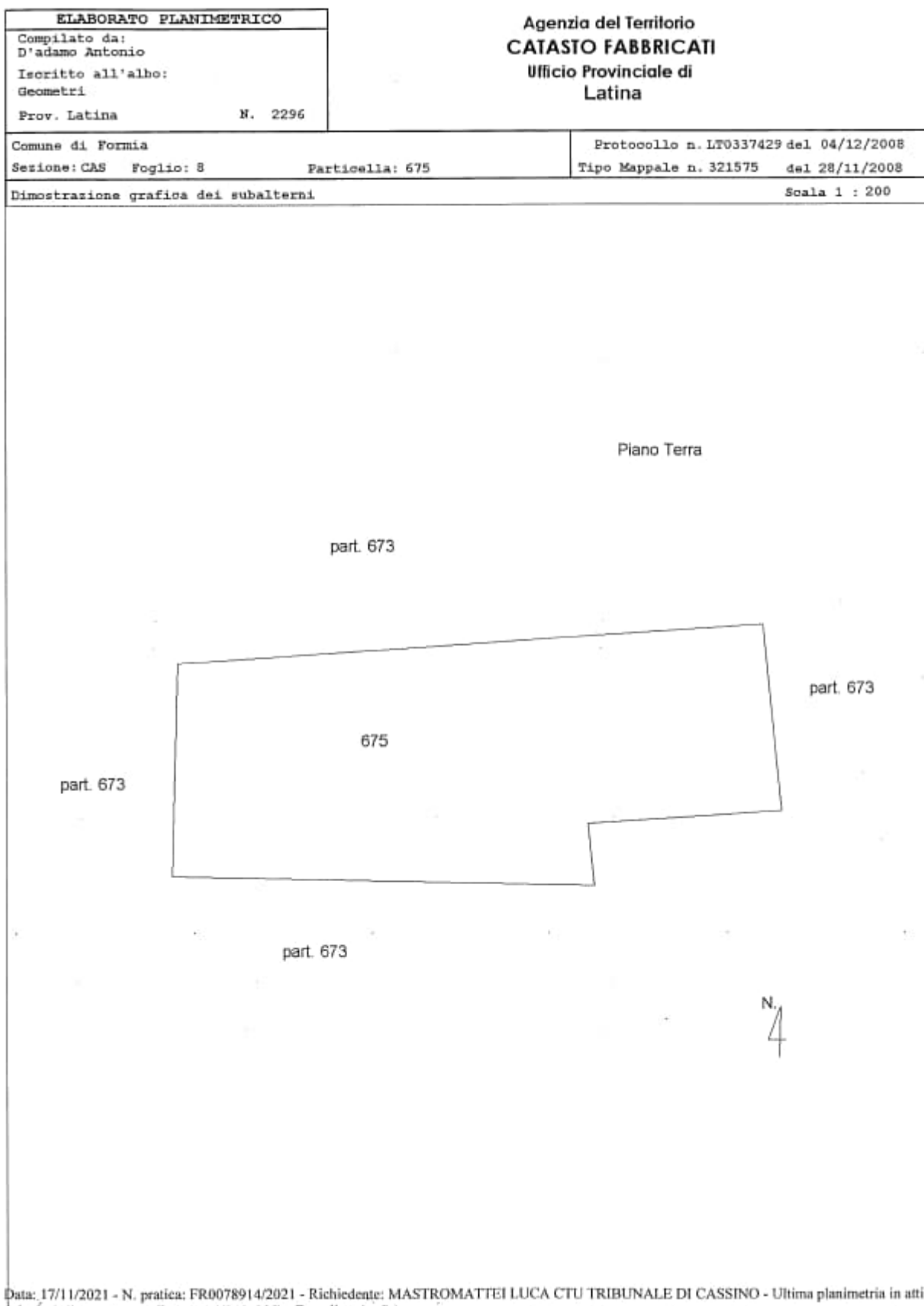


Figura 27: planimetria catastale

Pur apparendo sulle planimetrie e mappe catastali appare impossibile recuperare l'immobile perché andato totalmente distrutto. Parte fondamentale della ristrutturazione edilizia di un immobile è



l'individuazione della esatta consistenza della volumetria e della superficie. In questo caso non esistono consistenze né in catasto né è possibile eseguire un rilievo. Come immobile non ha alcun valore. Sarà valutato il terreno di sedime.

2.3.1 Terreni

2.3.1.1 Da n° 4 a 21 Tab 2 – Foglio 8 Comune di Formia – Località Castellonorato

I terreni si trovano in località Castellonorato. Comprendono l'area di sedime dell'immobile collabente. Tutte le particelle sono contigue e intercettano una proprietà interamente connessa ad eccezione di alcuni attraversamenti viari.



Figura 28: stralcio foglio 8





Figura 29: individuazione delle particelle oggetto di stima su mappa catastale





Figura 30: Stralcio PRG Comune di Formia

La destinazione urbanistica dei terreni, visto il PRG approvato con DGR del Lazio n°15 del 21 gennaio 1980 è agricola.





Figura 31: strada di accesso alla particella 675 del fg8



Figura 32: particella 675 fg 8



2.3.1.2 N° 17 e 18 in tabella– Foglio 17 Comune di Formia – Località Maranola

I terreni si trovano in località Maranola. Le due particelle sono contigue.

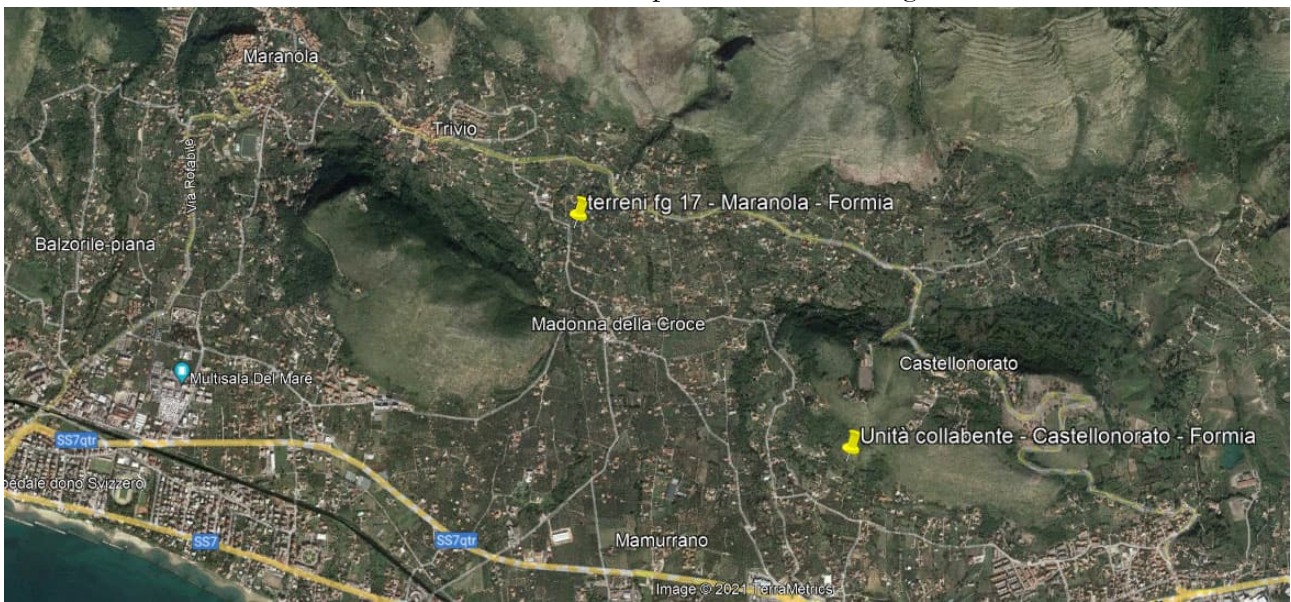


Figura 33: inquadramento territoriale

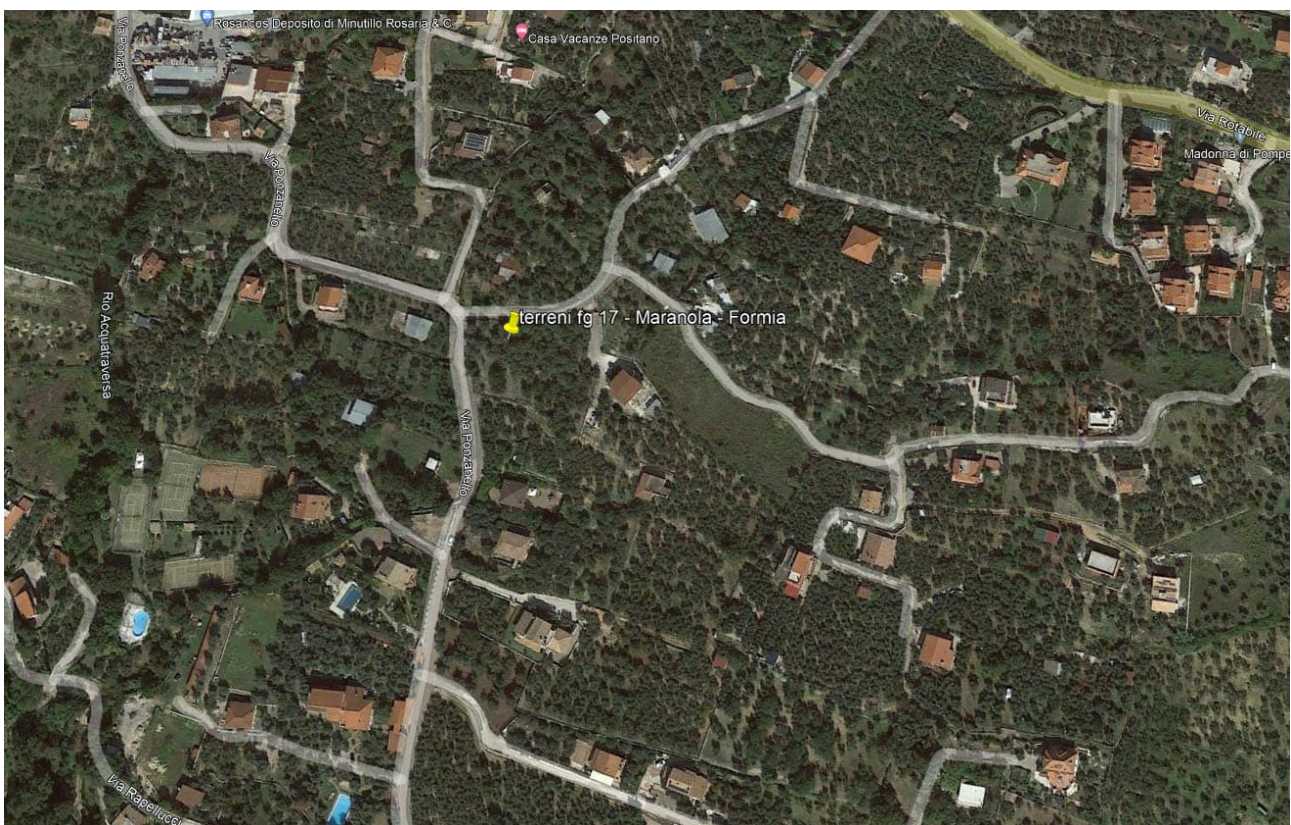


Figura 34: vista ravvicinata su foto aerea

Le due particelle contigue sono servite dalla Via Ponzanello.





Figura 35: posizionamento su mappa catastale

Dalla consultazione eseguita presso la conservatoria immobiliare di Latina si evince che i beni sono gravati dalla seguente formalità: Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto il 30 settembre 2003 al n. 26770 R.G. e 17080 R.P. a favore del comune di Formia.

Di seguito le ulteriori informazioni della formalità:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I COMPARENTI DICHIARANO DI VOLERSI OBBLIGARE COME SI - OBBLIGANO - PER LORO E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI FORMIA: A REALIZZARE IL FABBRICATO AD USO DEPOSITO AGRICOLO IN CONFORMITA' DEL PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL 28 LUGLIO 1998, COMPOSTO DA SOLO PIANO TERRA CON COPERTURA A TETTO IN LEGNO E TEGOLE CON PENDENZA MASSIMA DEL 30%; E DICHIARANO ALTRESI' DI VOLER ASSERVIRE COME - ASSERVONO - TUTTO IL TERRENO SITO IN FORMIA, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI ARE 29,75 (MQ.2.975) DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 17 DI MARANOLA CON LE PARTICELLE N.417 DI ARE 29,47 E N.419 DI ARE 00,28 E A NON FARNE PIU' ALCUN USO PER FINI EDIFICATORI FINTANTO CHE PERMANGANO LE ATTUALI PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. PERTANTO QUALUNQUE CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SARA' SUBORDINATO ALL'APPROVAZIONE DELLA RELATIVA VARIANTE DA PARTE DEL COMUNE.



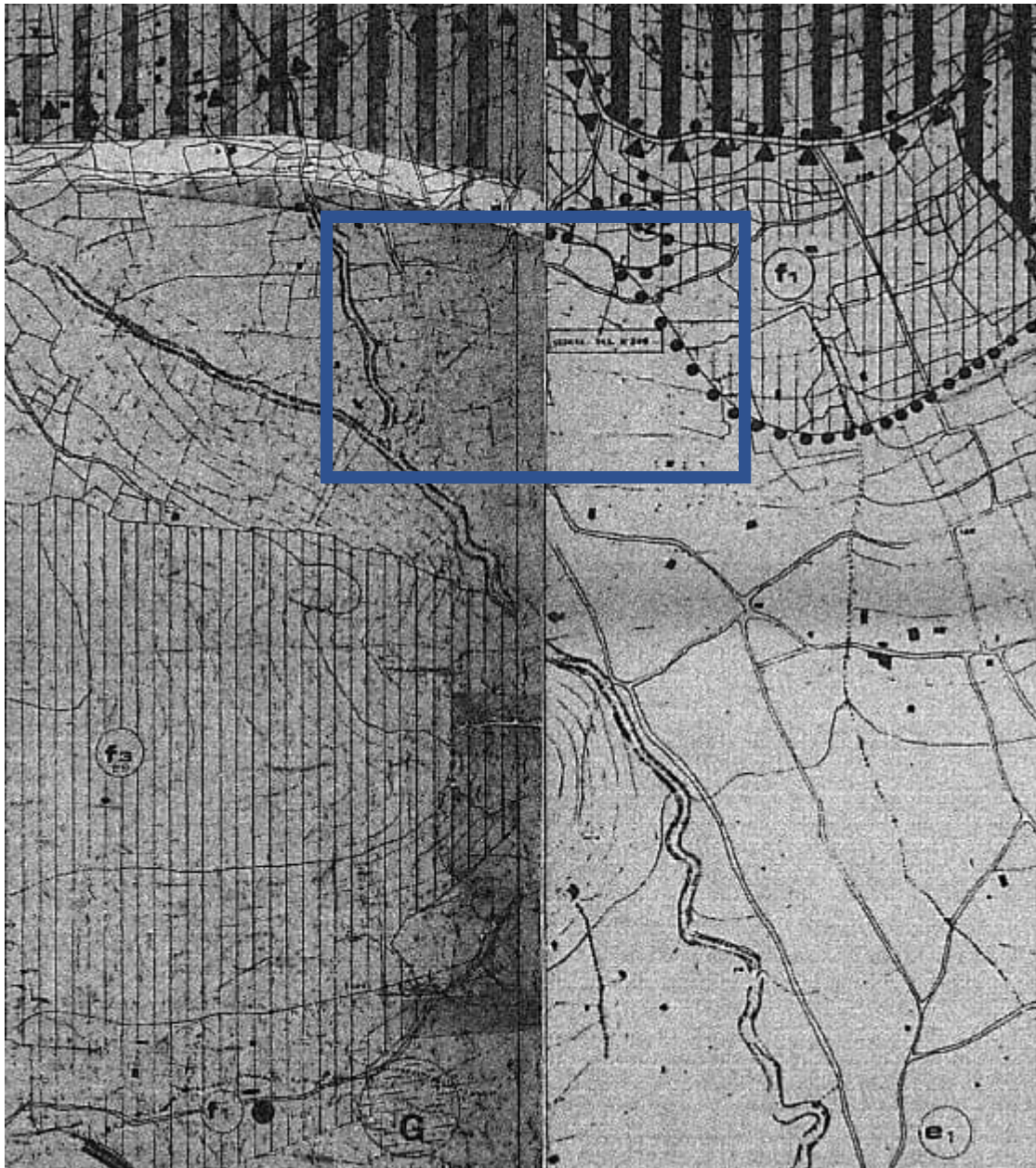


Figura 36 Stralcio PRG Comune di Formia

La destinazione urbanistica dei terreni, visto il PRG approvato con DGR del Lazio n°15 del 21 gennaio 1980 è agricola.

Figura 37: foto da Via Ponzanello

Sul terreno insiste un deposito agricolo con pareti in lamiera.





Figura 38: foto da Via Ponzanello



Figura 39: foto da via Ciriano - San Nazzaro

Dott. Ing.
Luca Mastromattei
Sez. A. n. 1058
Settore
Civile ed Ambientale
Industria
ed Infrastrutture

Cassino, 26/11/2021
Dott. Ing. Luca Mastromattei
25

