
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Facchini Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2020 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 281.565,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 25/01/2022, il sottoscritto Geom. Facchini Mario, con studio in Via Sferracavalli, 11 - 03043 - Cassino (FR), email mariofacchini@libero.it, PEC mario.facchini@geopec.it, Tel. 0776 24 046, Fax 0776 19 30 054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Statale 630 Ausonia

DESCRIZIONE

Palazzina uso ufficio con portico al piano terra, e lastrico solare.

La palazzina si sviluppa su tre livelli ma in realtà risultano fruibili solo piano terra e primo per mezzo dell'utilizzo di una scala comune ad altro edificio, in catasto riportata con la particella n. 1090 di proprietà dell'esecutata per la quota pari ad 1/2.

Il piano terra è costituito da portico all'attualità destinato a parcheggio per un'altezza libera di ml. 3,50, mentre il piano primo è destinato completamente ad uffici. La struttura portante è in c.a.p. a telai pilastri e travi con pannelli di tamponatura esterna in c.a.v. con finitura esterna in granigliato. Gli infissi esterni sono in acciaio con vetrocamera di tipo economico. La configurazione del piano uffici vede di disporsi lungo un corridoio d'ingresso nn. 5 stanze uso ufficio e una sala riunione, un piccolo locale archivio e zona servizi. La suddivisione degli spazi risulta realizzata con pannelli di cartongesso. Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione.

Si specifica che all'attualità il lastrico solare funge esclusivamente da copertura del piano primo essendo inaccessibile.

L'accesso dalla strada pubblica avviene percorrendo la particella di terreno identificata con il mappale 950 attualmente destinata a strada di accesso di cui la società esecutata risulta comproprietaria per la quota di 1/4 (non pignorata). Da detta strada si accede al cortile interno particella 1091 attraversando la particella 1093, entrambe di proprietà dell'esecutata.

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

si specifica che i mappali 1091 e 1093, sebbene di proprietà esclusiva della **** Omissis **** risultano gravati da servitu' "SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E CONDUTTURA, NONCHE' LA SOSTA" in favore della società **** Omissis ****, mentre il mappale 1090 che identifica la scala è a servizio anche di altra costruzione identificata con il mappale 1085 di altra proprietà per quota.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Statale 630 Ausonia

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)

NOTA BENE

Di pertinenza dell'immobile principale pignorato risultano come riportato in catasto alcuni beni comuni non censibili:

Mappale 1093 e 1091

trattasi di corti di proprietà esclusiva dell'esecutata ma gravati di servitù.

Mappale 1090

trattasi di scala di accesso al piano primo di proprietà per 1/2 dell'esecutata.

CONFINI

L'immobile pignorato, mappale 1092 sub 1 e sub 2, portico-ufficio e lastrico solare, oltre alle corti comuni mappale 1091 e mappale 1093 ad altri immobili, mappali 1085 e 1086, oltre alla scala identificata col mappale 1090 in comune col mappale 1085, il tutto a confine con mappali 950, 248, 456, 1015, 1087, 1085 e 1086.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	242,00 mq	242,00 mq	0,40	96,80 mq	3,50 m	Terra
Ufficio	229,90 mq	242,32 mq	1,00	242,32 mq	2,80 m	Primo
Terrazza	242,00 mq	242,00 mq	0,15	36,30 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				375,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				375,42 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2008 al 23/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 17, Part. 1092 Categoria A10, Cons. 8.5 Rendita € 1.646,21 Piano t-1
Dal 23/12/2015 al 22/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 17, Part. 1092, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 242 Piano 2
Dal 23/12/2015 al 22/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 17, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 1.646,21 Piano T-1

I titolari dei dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1092	1		A10	2	8.5	366 mq	1646,21 €	T-1	
	17	1092	2		F5		242	242 mq		2	
	17	1091			CO					T	
	17	1093			CO					T	
	17	1090			CO					T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Le particelle 1091 - 1093 trattasi di corte comune (b.c.n.c.) di proprietà esclusiva dell'esecutata ma gravate di servitù.

La particella 1090 trattasi di scala di accesso al primo piano (b.c.n.c.) di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2, NON CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO NELLA TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO.

NOTA BENE

Le particelle 1091 - 1093 trattasi di corte comune (b.c.n.c.) di proprietà esclusiva dell'esecutata ma gravate di servitù.

La particella 1090 trattasi di scala di accesso al primo piano (b.c.n.c.) di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2.

PRECISAZIONI

ATTENZIONE

Si rappresenta che esaminati gli atti del procedimento ed effettuate le necessarie ricerche catastali ed ipotecarie, lo scrivente ritiene necessario prima di procedere alla vendita rettificare ed integrare la trascrizione del pignoramento.

In particolare risulta pignorata la particella 1090 per intero in realtà l'esecutata risulta proprietaria per la quota di 1/2, inoltre, risulta non pignorata la particella 950 costituente la strada di accesso al complesso di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4.

PATTI

In essere risulta contratto di locazione decorrente da 01.12.2015 e con scadenza il 30.11.2024, importo canone annuo €.14.400,00, registrato a Formia il 23.12.2015 al n. 4054.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione.

PARTI COMUNI

NOTA BENE

Le particelle 1091 - 1093 trattasi di corte comune (b.c.n.c.) di proprietà esclusiva dell'esecutata ma gravate di servitù.

La particella 1090 trattasi di scala di accesso al primo piano (b.c.n.c.) di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

si specifica che i mappali 1091 e 1093, sebbene di proprietà esclusiva della **** Omissis **** risultano gravati da servitu' " SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E CONDUTTURA, NONCHE' LA SOSTA" in favore della società **** Omissis ****, mentre il mappale 1090 che identifica la scala è a servizio anche di altra costruzione identificata con il mappale 1085 di altra proprietà per quota.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Palazzina uso ufficio con portico al piano terra, e lastrico solare.

La palazzina si sviluppa su tre livelli ma in realtà risultano fruibili solo piano terra e primo per mezzo dell'utilizzo di una scala comune ad altro edificio, in catasto riportata con la particella n. 1090.

Il piano terra è costituito da portico all'attualità destinato a parcheggio per un'altezza libera di ml. 3,50, mentre il piano primo è destinato completamente ad uffici. La struttura portante è in c.a.p. a telai pilastri e travi con pannelli di tamponatura esterna in c.a.v. con finitura esterna in granigliato. Gli infissi esterni sono in acciaio con vetrocamera di tipo economico. La configurazione del piano uffici vede di disporsi lungo un corridoio d'ingresso nn. 5 stanze uso ufficio e una uso sala riunione, un piccolo locale archivio e zona servirsì. La suddivisione degli spazi risulta realizzata con pannelli di cartongesso. Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere di tipo scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione.

Si specifica che all'attualità il lastrico solare funge esclusivamente da copertura del piano primo essendo inaccessibile.

L'immobile pignorato risulta completo di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/12/2015
- Scadenza contratto: 30/11/2024
- Rilascio: 30/11/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1958	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	08/05/1959	13835	12440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MINTURNO		61	143		
Dal 01/07/1966 al 20/03/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANTALEO	01/07/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	28/07/1966	25499	22988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2002 al 11/04/2003	**** Omissis ****	ATTO DI AFFRANCAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA SEZ. GAETA	11/11/2002	5211	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/01/2003	2576	1594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLOMEO GINO	20/03/2003	143868	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	11/04/2003	10613	6359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2003 al 20/03/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLOMEO GINO	20/03/2003	143868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/09/2021	22844	17341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2003	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARTOLOMEO GINO	11/11/2003	140215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	03/12/2003	32914	21088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2008	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUCCILLO GIUIDO	30/05/2008	105061	28683
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	04/06/2008	15349	9471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a LATINA il 16/10/2006
Reg. gen. 33628 - Reg. part. 8043
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: DE FRANCHIS IGNAZIO
Data: 12/10/2006
N° repertorio: 86048
N° raccolta: 20716
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a LATINA il 06/03/2009
Reg. gen. 6465 - Reg. part. 1241
Importo: € 57.040,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.040,76
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 07/04/2009
Reg. gen. 10050 - Reg. part. 2055
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: DE FRANCHIS IGNAZIO
Data: 31/03/2009
N° repertorio: 95903
N° raccolta: 23301
Note: LA FORMALITA' RIGUARDA ANCHE ALTRI IMMOBILI O SOGGETTI NON OGGETTO DI ESECUZIONE
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a LATINA il 06/09/2010
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 4924
Importo: € 75.624,57
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.624,57

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/01/2020
Reg. gen. 1321 - Reg. part. 1014
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n. 4 del 13.03.2003
- Permesso di Costruire n. 15 del 10.04.2007
- Certificato di Agibilità prot 6524 Reg. n. 133 del 13.11.2008

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.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Statale 630 Ausonia
Palazzina uso ufficio con portico al piano terra, e lastrico solare. La palazzina si sviluppa su tre livelli ma in realtà risultano fruibili solo piano terra e primo per mezzo dell'utilizzo di una scala comune ad altro edificio, in catasto riportata con la particella n. 1090 di proprietà dell'esecutata per la quota pari ad 1/2. Il piano terra è costituito da portico all'attualità destinato a parcheggio per un'altezza libera di ml. 3,50, mentre il piano primo è destinato completamente ad uffici. La struttura portante è in c.a.p. a telai pilastri e travi con pannelli di tamponatura esterna in c.a.v. con finitura esterna in granigliato. Gli infissi esterni sono in acciaio con vetrocamera di tipo economico. La configurazione del piano uffici vede di disporsi lungo un corridoio d'ingresso nn. 5 stanze uso ufficio e una uso sala riunione, un piccolo locale archivio e zona servizi. La suddivisione degli spazi risulta realizzata con pannelli di cartongesso. Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione. Si specifica che all'attualità il lastrico solare funge esclusivamente da copertura del piano primo essendo inaccessibile. L'accesso dalla strada pubblica avviene percorrendo la particella di terreno identificata con il mappale 950 attualmente destinata a strada di accesso di cui la società esecutata risulta comproprietaria per la quota di 1/4 (non pignorata). Da detta strada si accede al cortile interno particella 1091 attraversando la particella 1093, entrambe di proprietà dell'esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1092, Sub. 1, Categoria A10 - Fg. 17, Part. 1092, Sub. 2, Categoria F5 - Fg. 17, Part. 1091, Categoria CO - Fg. 17, Part. 1093, Categoria CO - Fg. 17, Part. 1090, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 281.565,00

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della stima comparativa dei prezzi di vendita riferita a beni assimilabili, per caratteristiche e consistenza. Da indagine di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti nella zona si è ricavato un valore medio per superficie omogeneizzata pari ad euro/mq 750,00.

Nel valore unitario di stima sono ricompresi i valori da considerarsi per i beni comuni non censibili con altre unità immobiliari ma di proprietà dell'esecutata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Spigno Saturnia (LT) - Strada Statale 630 Ausonia	375,42 mq	750,00 €/mq	€ 281.565,00	100,00%	€ 281.565,00
				Valore di stima:	€ 281.565,00

Valore di stima: € 281.565,00

Valore finale di stima: € 281.565,00



Il criterio di valutazione utilizzato è quello della stima comparativa dei prezzi di vendita riferita a beni assimilabili, per caratteristiche e consistenza. Da indagine di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti nella zona si è ricavato un valore medio per superficie omogeneizzata pari ad euro/mq 750,00. Nel valore unitario di stima sono ricompresi i valori da considerarsi per i beni comuni non censibili con altre unità immobiliari ma di proprietà dell'esecutata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

si specifica che i mappali 1091 e 1093, sebbene di proprietà esclusiva della **** Omissis **** risultano gravati da "SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E CONDUTTURA, NONCHE' LA SOSTA" in favore della società **** Omissis ****, mentre il mappale 1090 che identifica la scala è a servizio anche di altra costruzione identificata con il mappale 1085 di altra proprietà per quota.

ATTENZIONE

Si rappresenta che esaminati gli atti del procedimento ed effettuate le necessarie ricerche catastali ed ipotecarie, lo scrivente ritiene necessario prima di procedere alla vendita rettificare ed integrare la trascrizione del pignoramento.

In particolare risulta pignorata la particella 1090 per intero in realtà l'esecutata risulta proprietaria per la quota di 1/2, inoltre, risulta non pignorata la particella 950 costituente la strada di accesso al complesso di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4.

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 13/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Facchini Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - aggiornamento ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - titoli edilizi
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di agibilità
- ✓ N° 6 Altri allegati - contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Statale 630 Ausonia
Palazzina uso ufficio con portico al piano terra, e lastrico solare. La palazzina si sviluppa su tre livelli ma in realtà risultano fruibili solo piano terra e primo per mezzo dell'utilizzo di una scala comune ad altro edificio, in catasto riportata con la particella n. 1090 di proprietà dell'esecutata per la quota pari ad 1/2. Il piano terra è costituito da portico all'attualità destinato a parcheggio per un'altezza libera di ml. 3,50, mentre il piano primo è destinato completamente ad uffici. La struttura portante è in c.a.p. a telai pilastri e travi con pannelli di tamponatura esterna in c.a.v. con finitura esterna in granigliato. Gli infissi esterni sono in acciaio con vetrocamera di tipo economico. La configurazione del piano uffici vede di disporsi lungo un corridoio d'ingresso nn. 5 stanze uso ufficio e una uso sala riunione, un piccolo locale archivio e zona servizi. La suddivisione degli spazi risulta realizzata con pannelli di cartongesso. Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione. Si specifica che all'attualità il lastrico solare funge esclusivamente da copertura del piano primo essendo inaccessibile. L'accesso dalla strada pubblica avviene percorrendo la particella di terreno identificata con il mappale 950 attualmente destinata a strada di accesso di cui la società esecutata risulta comproprietaria per la quota di 1/4 (non pignorata). Da detta strada si accede al cortile interno particella 1091 attraversando la particella 1093, entrambe di proprietà dell'esecutata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1092, Sub. 1, Categoria A10 - Fg. 17, Part. 1092, Sub. 2, Categoria F5 - Fg. 17, Part. 1091, Categoria CO - Fg. 17, Part. 1093, Categoria CO - Fg. 17, Part. 1090, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 281.565,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 281.565,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Spigno Saturnia (LT) - Strada Statale 630 Ausonia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1092, Sub. 1, Categoria A10 - Fg. 17, Part. 1092, Sub. 2, Categoria F5 - Fg. 17, Part. 1091, Categoria CO - Fg. 17, Part. 1093, Categoria CO - Fg. 17, Part. 1090, Categoria CO	Superficie	375,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione.		
Descrizione:	Palazzina uso ufficio con portico al piano terra, e lastrico solare. La palazzina si sviluppa su tre livelli ma in realtà risultano fruibili solo piano terra e primo per mezzo dell'utilizzo di una scala comune ad altro edificio, in catasto riportata con la particella n. 1090 di proprietà dell'esecutata per la quota pari ad 1/2. Il piano terra è costituito da portico all'attualità destinato a parcheggio per un'altezza libera di ml. 3,50, mentre il piano primo è destinato completamente ad uffici. La struttura portante è in c.a.p. a telai pilastri e travi con pannelli di tamponatura esterna in c.a.v. con finitura esterna in granigliato. Gli infissi esterni sono in acciaio con vetrocamera di tipo economico. La configurazione del piano uffici vede di disporsi lungo un corridoio d'ingresso nn. 5 stanze uso ufficio e una sala riunione, un piccolo locale archivio e zona servizi. La suddivisione degli spazi risulta realizzata con pannelli di cartongesso. Lo stato di conservazione del bene al momento del sopralluogo è risultato essere scarso considerando anche la vetustà e la scarsa manutenzione. Si specifica che all'attualità il lastrico solare funge esclusivamente da copertura del piano primo essendo inaccessibile. L'accesso dalla strada pubblica avviene percorrendo la particella di terreno identificata con il mappale 950 attualmente destinata a strada di accesso di cui la società esecutata risulta comproprietaria per la quota di 1/4 (non pignorata). Da detta strada si accede al cortile interno particella 1091 attraversando la particella 1093, entrambe di proprietà dell'esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a LATINA il 16/10/2006
Reg. gen. 33628 - Reg. part. 8043
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: DE FRANCHIS IGNAZIO
Data: 12/10/2006
N° repertorio: 86048
N° raccolta: 20716
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a LATINA il 06/03/2009
Reg. gen. 6465 - Reg. part. 1241
Importo: € 57.040,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.040,76
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LATINA il 07/04/2009
Reg. gen. 10050 - Reg. part. 2055
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: DE FRANCHIS IGNAZIO
Data: 31/03/2009
N° repertorio: 95903
N° raccolta: 23301
Note: LA FORMALITA' RIGUARDA ANCHE ALTRI IMMOBILI O SOGGETTI NON OGGETTO DI ESECUZIONE
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73
Iscritto a LATINA il 06/09/2010
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 4924
Importo: € 75.624,57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.624,57

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 21/01/2020
Reg. gen. 1321 - Reg. part. 1014
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

