

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gentile Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 04/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	6
Bene N° 2 - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	7
Bene N° 3 - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	8
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	29



Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 3.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	40
Precisazioni.....	41
Patti	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 4.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	53
Titolarità	53
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	54
Confini	54



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	54
Consistenza	55
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	55
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	56
Dati Catastali	56
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	57
Precisazioni.....	57
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	57
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	58
Patti	59
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	59
Stato conservativo	59
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	59
Servitù, censo, livello, usi civici	59
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	59
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	60
Stato di occupazione	60
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	60
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	60
Provenienze Ventennali	61
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	64



Formalità pregiudizievoli	67
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	67
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	70
Normativa urbanistica	73
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	73
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	74
Regolarità edilizia	74
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc.....	75
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	75
Stima / Formazione lotti.....	76
Lotto 1	76
Lotto 2	78
Lotto 3	81
Lotto 4	84
Riserve e particolarità da segnalare	85
Riepilogo bando d'asta.....	90
Lotto 1	90
Lotto 2	90
Lotto 3	91
Lotto 4	92
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 04/2024 del R.G.E.....	94
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 269.943,52	94
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 255.562,57	94
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 240.207,00	95
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 77.507,50	96



INCARICO

All'udienza del 11/02/2024, il sottoscritto Ing. Gentile Luigi, con studio in Via Pascoli, 137 - 03043 - Cassino (FR), email inggentile@tiscali.it, PEC luigi.gentile4@ingpec.eu, Tel. 339 4783935, Fax 0776 1930613, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc (Coord. Geografiche: 41°16'53.3"N 13°40'35.4"E)
- **Bene N° 2** - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc (Coord. Geografiche: 41°16'53.5"N 13°40'35.8"E)
- **Bene N° 3** - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc (Coord. Geografiche: 41°16'53.8"N 13°40'36.9"E)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc (Coord. Geografiche: 41°16'54.1"N - 13°40'38.8"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc (Coord. Geografiche: 41°16'54.3"N 13°40'35.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA SCHIERA UBICATA A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971).

Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****.

La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno oltre a un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso, lateralmente e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage.

L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata , con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito dell'approvazione del piano di zona per la realizzazione di edifici residenziali pubblici agevolati e convenzionati, furono cedute in DIRITTO DI PROPRIETA' dei terreni a quattro differenti cooperative le aree del "Piano di Zona Castellonorato" per la realizzazione nr 47 alloggi suddivisi in villette a schiera all'interno di otto blocchi costruttivi. Allo stato attuale sono stati terminati i lavori di sei corpi di fabbrica per un totale di nr. 36 abitazioni.

Alla società esecutata **** Omissis **** è stata ASSEGNATA L'AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA' per la costruzione di dodici alloggi distribuiti su due corpi di fabbrica. Ad oggi è stata realizzata solo una struttura composta da sette villette a schiera di cui tre fanno parte di questo procedimento. Il terreno su cui era prevista nel piano di lottizzazione la costruzione del secondo edificio, è rimasta inedita ed è attualmente costituisce il lotto nr 4 della presente procedura.

BENE N° 2 - VILLETTA A SCHIERA UBICATA A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971).

Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****.

La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre a un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage.

L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata , con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito dell'approvazione del piano di zona per la realizzazione di edifici residenziali pubblici agevolati e convenzionati, furono cedute in DIRITTO DI PROPRIETA' dei terreni a quattro differenti cooperative le aree del "Piano di Zona Castellonorato" per la realizzazione nr 47 alloggi suddivisi in villette a schiera all'interno di otto blocchi costruttivi. Allo stato attuale sono stati terminati i lavori di sei corpi di fabbrica per un totale di nr. 36 abitazioni.

Alla società esecutata **** Omissis **** è stata ASSEGNATA L'AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA' per la costruzione di dodici alloggi distribuiti su due corpi di fabbrica. Ad oggi è stata realizzata solo una struttura composta da sette villette a schiera di cui tre fanno parte di questo procedimento. Il terreno su cui era prevista nel piano di lottizzazione la costruzione del secondo edificio, è rimasta inedita ed è attualmente costituisce il lotto nr 4 della presente procedura.

BENE N° 3 - VILLETTA A SCHIERA UBICATA A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971).

Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista circa 8 km dal mare, 10 km dalla città di Formia e 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****.

La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole. È composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre ad un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage.

L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata , con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



A seguito dell'approvazione del piano di zona per la realizzazione di edifici residenziali pubblici agevolati e convenzionati, furono cedute in DIRITTO DI PROPRIETA' dei terreni a quattro differenti cooperative le aree del "Piano di Zona Castellonorato" per la realizzazione nr 47 alloggi suddivisi in villette a schiera all'interno di otto blocchi costruttivi. Allo stato attuale sono stati terminati i lavori di sei corpi di fabbrica per un totale di nr. 36 abitazioni.

Alla società esecutata **** Omissis **** è stata ASSEGNATA L'AREA

IN DIRITTO DI PROPRIETA' per la costruzione di dodici alloggi distribuiti su due corpi di fabbrica. Ad oggi è stata realizzata solo una struttura composta da sette villette a schiera di cui tre fanno parte di questo procedimento. Il terreno su cui era prevista nel piano di lottizzazione la costruzione del secondo edificio, è rimasta ineditata ed è attualmente costituisce il lotto nr 4 della presente procedura.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il terreno edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT) ed è incluso in un'area perimetrata del Piano di Zona di Castellonorato.

L'area è inserita all'interno del borgo, il quale si affaccia sul golfo di Gaeta e sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310 m s.l.m.

Castellonorato dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****.

L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito dell'approvazione del piano di zona per la realizzazione di edifici residenziali pubblici agevolati e convenzionati, furono ceduti in diritto di proprietà dei terreni a quattro differenti cooperative le aree del "Piano di Zona Castellonorato" per la realizzazione nr 47 alloggi suddivisi in villette a schiera all'interno di otto blocchi costruttivi. Allo stato attuale sono stati terminati i lavori di sei corpi di fabbrica per un totale di nr. 36 abitazioni.

Alla società esecutata **** Omissis **** è stata assegnata l'area in diritto di proprietà per la costruzione di dodici alloggi distribuiti su due corpi di fabbrica. Ad oggi è stata realizzata solo una struttura composta da sette villette a schiera. Il terreno, su cui era prevista nel piano di lottizzazione la costruzione del secondo edificio, è rimasto ineditato ed attualmente costituisce il lotto nr 4 della presente procedura.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il terreno non edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT), incluso in un'area perimetrata del "Piano di Zona di Castellonorato".

L'area è inserita all'interno del borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310m s.l.m.. Dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****.

L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito dell'approvazione del piano di zona per la realizzazione di edifici residenziali pubblici agevolati e convenzionati, furono cedute in DIRITTO DI PROPRIETA' dei terreni a quattro differenti cooperative le aree del "Piano di Zona Castellonorato" per la realizzazione nr 47 alloggi suddivisi in villette a schiera all'interno di otto blocchi costruttivi. Allo stato attuale sono stati terminati i lavori di sei corpi di fabbrica per un totale di nr. 36 abitazioni.

Alla società esecutata **** Omissis **** è stata ASSEGNATA L'AREA IN DIRITTO DI PROPRIETA' per la costruzione di dodici alloggi distribuiti su due corpi di fabbrica. Ad oggi è stata realizzata solo una struttura composta da sette villette a schiera. Il terreno su cui era prevista, nel piano di lottizzazione iniziale, la costruzione del secondo edificio, è rimasta inedita ed attualmente costituisce il lotto nr 4 della presente procedura.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



In merito alla completezza della documentazione il sottoscritto esperto estimatore ha informato il G.E. segnalando con nota 01.03.2024 l'assenza dell'estratto di mappa e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, documenti prescritti nella procedura applicativa dei " Compiti dell'esperto estimatore". Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina: ad est con il subalterno 2 particella 1031, ovvero con il bene pignorato identificato nella perizia come il lotto 2; ad ovest e a nord con superfici boscate ed identificate con la particella fg 9 m. 1030 facenti parte del lotto nr 4; a sud con la particella fg 9 m. 1032 ovvero con la corte comune delle villette a schiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,60 mq	68,75 mq	1	68,75 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	49,10 mq	61,70 mq	1	61,70 mq	2,70 m	Primo
Area esterna di pertinenza	166,80 mq	166,80 mq	0,1	16,68 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	6,35 mq	9,15 mq	0,2	1,83 mq	2,40 m	Seminterrato
Portico	9,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,00 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	2,70 m	Primo
Balcone	3,30 mq	3,82 mq	0,25	0,95 mq	2,70 m	Primo
Locale tecnico	6,15 mq	8,70 mq	0,2	1,74 mq	2,40 m	Seminterrato
Box	34,90 mq	39,50 mq	0,6	23,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Sottotetto non praticabile	15,20 mq	17,40 mq	0,3	5,22 mq	1,50 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				185,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	185,64 mq	
--	------------------	--

In merito alla superficie del giardino è da segnalare che il confine ovest, realizzato con rete metallica e paletti, si protende, di circa due metri, all'interno della particella 1030, la quale fa parte del lotto nr 4. Il confine originario della particella in cui è ubicata la villetta, ovvero quello stabilito nel piano di lottizzazione, deve essere ripristinato dall'assegnatario dell'immobile. Nel calcolo della consistenza immobiliare è stata considerata esclusivamente la superficie esterna di pertinenza ad uso esclusivo autorizzata e rilevata dai progetti depositati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2018 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 9, Part. 1031, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T-1
Dal 17/12/2019 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 9, Part. 1031, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 35 mq Superficie catastale 156 mq Rendita € 32,54

I 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
CAS	9	1031	1	3	A2	1	7.5 VANI	162 mq	561,65 €		
CAS	9	1031	8	3	C6	8	35 mq	39 mq	32,54 €		

Corrispondenza catastale



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

Da una verifica dello stato di fatto all'interno dell'immobile è stata riscontrata, per quanto riguarda il subalterno 1, una difformità tra il costruito e la planimetria catastale in merito ad alcune inesattezze grafiche e ad una modifica di un tramezzo al pian terreno. Catastalmente è stata effettuata dal sottoscritto esperto estimatore una pratica di variazione catastale con causale "Esatta rappresentazione grafica".

A livello urbanistico risulterà necessario correggere le difformità tramite la presentazione di una Cila in sanatoria per attestare l'esatta disposizione degli spazi interni. L'oblazione a carico del committente è pari ad €1000 a cui vanno aggiunte le spese professionali ed il pagamento dei diritti di segreteria.

Per il subalterno 8 è stata riscontrata la piena corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di un gruppo formato da 5 blocchi di villette a schiera sito nella frazione di Castellonorato nel comune di Formia (LT). L'immobile è stato realizzato in REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA. La cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. Lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione trascritta nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis **** (IN ALLEGATO).

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep. 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30 per l'intero piano di zona.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primaria/secondaria a carico delle suddette società cooperative e quindi anche di quella eseguita NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici dovuti per il singolo immobile dovranno essere posti a carico dell'acquirente.

Alla luce di ciò, il bene PIGNORATO in questione non gode della prevista agibilità in quanto carente di: COLLAUDO STRUTTURALE; opere di URBANIZZAZIONE primarie quali allaccio alla rete fognaria, allaccio elettrico, idrico e gas. Da un'indagine espletata in loco è stato appurato che gli allacci attualmente presenti alle reti sopra descritte sono realizzati in fase provvisoria con collegamenti alla rete elettrica di cantiere e scarichi delle acque reflue in fossa a tenuta con svuotamento tramite ditta specializzata.

Al valore stimato, vanno decurtati tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione del bene pervisti dalle convenzioni stipulate. Le opere di urbanizzazione, non essendo mai state realizzate dalla società cooperativa costruttrice seppur obbligata dalle convenzioni comunali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente e quindi detratte dalla valutazione complessiva della villetta a schiera.

Per la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti al lotto nr 1 si è operato considerando il valore di 204,00 €/mq cer riferito al nov. 2013, riportato nella certificazione rilasciata dall'ente comunale prot. 260/2014 del 25.02.2014 (in allegato).

Dalla determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023 Comune di Formia, il costo di cui sopra viene rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 -marzo 2024.



Dunque gli oneri di urbanizzazione saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. da nov 2013 a marzo 2024) e quindi pari a +18.48% da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer.

I costi presumibili di urbanizzazione ancora da realizzare che saranno a carico dell'acquirente sono pari a 242,00 €/mq cer, per un totale di € 34.347,00 oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Dovranno essere inoltre scomputati gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli spazi interni della villetta a schiera che sono stimati per un valore pari a € 2.500,00 (comprensivi di sanzione amministrativa CILA in sanatoria + spese professionali + diritti di segreteria).

Infine sono da considerare a carico dell'acquirente anche i costi per la definizione della pratica del Genio Civile con l'acquisizione della relazione a strutture ultimate, prove di laboratorio sui materiali da costruzione utilizzati e l'effettuazione del collaudo delle strutture da parte di un professionista abilitato. Il valore complessivo, per l'intero fabbricato composto da sette u.i., è stato stimato a corpo pari a 20.000,00€ portando, quindi, ad un costo per unità immobiliare in esecuzione pari a 2.857,00€ (comprensivi di spese professionali + diritti di segreteria e bolli)

In conclusione gli oneri PRESUMIBILI di regolarizzazione a carico dell'acquirente saranno pari a:

1. oneri di urbanizzazione € 34.347,00 (*);
2. oneri di regolarizzazione urbanistico degli spazi interni € 2.500,00
3. oneri di regolarizzazione strutture genio civile € 2.857,00

(*) oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

E' da precisare inoltre che il confine ovest del lotto 1, realizzato con rete metallica e paletti, si protende, di circa due metri, all'interno della particella 1030, la quale fa parte del lotto nr 4.

Il confine originario della particella in cui è ubicato il bene in vendita, ovvero quello stabilito nel piano di lottizzazione, deve essere ripristinato all'assegnazione dell'immobile, riportando i confini secondo quanto definito nei progetti approvati.

Il metodo della valutazione definito nel capitolo " STIMA " è stato definito anche in merito alla tipologia di immobile posto in vendita, che ricordiamo essere stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata su cui va valutata la finalità sociale del bene pignorato e per il quale va considerata la presenza delle convenzioni trascritte (in allegato) tra l'Ente Comunale e la società cooperativa costruttrice.

L'aggiudicatario, in caso di eventuale successiva cessione a terzi del bene, dovrà tenere presente dell'esistenza dei vincoli e delle precisazioni riportate nelle convezioni stipulate per il Piano di zona Castellonorato ovvero: 1) Convenzione del 29/03/2007rep. nr rep. 10699 del 18.05.2012; 2) convenzione del 17/12/2009 nr. rep. 11115; 3) convenzione del 18/05/2012 nr. rep. 11409; 4) convenzione 11534 del 15/05/2013. (in allegato) Convenzioni che nel loro contenuto prevedono vincoli, limiti e oneri per i quali l'aggiudicatario ha facoltà di rimuoverli, qualora intenda rivendere successivamente l'immobile senza rispettarli.

Tali vincoli permarranno per la durata della convenzione a meno che non si ricorra alle procedure definite alla L. 448/1998 e dal DPR N. 380/2001, "rimozione dei vicoli" ricorrendo all'istituto dell'affrancazione per la rimozione del vincolo "prezzo" e altro vincolo convenzionale o stipulando una nuova convezione. (rif. delibera consiglio comunale di Formia n. 89 del 25.10.2022, in allegato)

Come ribadito anche dalla Giurisprudenza attuale, essendo il vincolo del "PREZZO MASSIMO " un onere reale con diritto di sequela applicabile a tutte le SUCCESSIVE rivendite finché duri la convenzione, l'aggiudicatario deve tenere conto (anche in presenza della vendita forzata), se pur ai fini della sola SUCCESSIVA rivendita, che il prezzo MASSIMO DI CESSIONE definito per l'immobile in questione alla data di questa perizia è paria a 1.618,00 €/mq convenzionale, (ovvero 1.859,00 €/mq cer).



E' da precisare che il vincolo del prezzo massimo segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti.

Orbene con la presenza di istituto dell' AFFRANCAZIONE è possibile, tramite un corrispettivo, rimuovere il vincolo del "prezzo Massimo di cessione " il quale comporta anche la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva, UNA VOLTA DECORSI ALMENO 5 ANNI DAL PRIMO TRASFERIMENTO .

Si tratta di una facoltà che l'acquirente della vendita forzata debba conoscere e che la procedura di cui sopra NON interferisce con la vendita coatta in oggetto.

A seguito del pronunciamento della Cassazione con nota n. 18135/15 si qualifica il vincolo sul "prezzo massimo di cessione" come un vero e proprio onere reale, caratterizzato dalla sequela nei successivi passaggi di proprietà finche ha durata la convenzione (30 anni).

In merito alla delibera del consiglio comunale di Formia n. 89 del 25/10/2022 (in allegato), si può ricorrere all'istituto dell'affrancazione ai sensi dell'Art.31 c 48/49bis Legge 448/98, introdotta dal DL 70/2011, come convertito dalla L. 106/2011 . Al fine di adeguare il prezzo di stima, l'acquirente in caso di rivendita successiva deve tener conto del vincolo del "prezzo massimo di cessione".

Per intraprendere la procedura di rimozione del vincolo è obbligo valutare il valore del CRV (corrispettivo rimozione vincolo)

$$CRV = Cc 48 * qm * 0.5 (ADC - ATC) / ADC = 31,00 \text{ € /mq}$$

Con:

Cc48 è il 60 % del prezzo di stima definito da questa perizia 1.668,00 €/mq;

QM Quota millesimale che ne caso di specie è di 0,1428

ADC = durata della convenzione = 30 anni

ATC= anni rimanenti alla fine della convenzione

Per lotto 1 alla data della presente perizia il corrispettivo rimozione del vincolo del "prezzo massimo" CRV ammonta ad un valore PRESUNTO di euro 5.755,00 , quota definita considerando il valore venale del bene valutato in perizia, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti la procedura di affrancazione, quali quelle del rogito notarile, catastali, ipotecarie, le imposte di bollo, diritti amministrativi e oneri per il professionista asseveratore.

PATTI

Parte dell'area facente parte del P.d.Z. 167 di Castellonatorato sono state assegnate alla società debitrice **** Omissis **** oltre ad altre tre soc. coop. le quali erano obbligate dalla convenzione sottoscritta nr. rep 11115 del 17/12/2009, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito, suddiviso fra le 4 cooperative presenti e autorizzate alla realizzazione delle opere nel Piano di Zona, non inferiore a euro 1.268.731,30.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in questione, finito di costruire nell'anno 2016, risulta non essere stato mai stato occupato. Pertanto, lo stato di conservazione attuale è buono: le pareti, i pavimenti e i solai risultano puliti con assenza di infiltrazioni o muffe e non sono presenti lesioni all'interno. All'esterno, in corrispondenza della parete ovest, sono presenti alcune venature superficiali orizzontali che interessano l'intonaco esterno. Gli infissi sono nuovi e in buono stato.



PARTI COMUNI

Gli alloggi a schiera non presentano parti comuni in quanto i vari subalterni hanno ingresso indipendente e sono confinanti tra di loro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti posseduti e ricercati non risulta accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutte le sette villette a schiera del complesso presentano le stesse caratteristiche costruttive in quanto sono state costruite come un unico corpo di fabbrica.

L'abitazione, con esposizione in direzione Sud-Nord, è composta da due piani fuori terra di altezza utile pari a 2,7 metri ed un piano seminterrato di altezza pari a 2,4 metri.

La tipologia costruttiva è quella di strutture a telaio in cemento armato con solaio in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio e tetto a doppia falda in legno.

Le fondazioni sono di tipo diretto e sono costituite da una platea.

Il tetto a doppia falda è costituito da travi in legno aggettanti con manto di copertura in tegole e con la presenza di grondaie in rame posate a regola d'arte.

Tutte le pareti esterne sono intonacate e non presentano particolari difetti e lesioni ad eccezione della parete lato ovest in cui sono state riscontrate delle venature orizzontali che interessano esclusivamente la parte superficiale dell'intonaco. I balconi presentano un parapetto costituito da mattoni a vista.

Le pareti interne non riscontrano alcun difetto. Le pareti di entrambi i bagni, nonché della cucina, risultano rivestite con ceramiche a mosaico. La pavimentazione è in gres in tutti gli ambienti.

Tutti gli infissi sono in legno mentre gli avvolgibili sono in pvc. I serramenti esterni sono tutti a battente ad eccezione delle finestre posizionate sul lato ovest e sul vano scala che presentano un'apertura a vasistas.

Le scale interne hanno una forma elicoidale e sono rivestite con lastre in marmo.

Sono presenti l'impianto elettrico (sottotraccia a 220 V), l'impianto idrico, gas e l'impianto termico con radiatori in alluminio. Risulta assente la caldaia.

Il terreno ad uso esclusivo esterno ha una superficie di 166,80 mq e si divide in un'area posteriore ed una anteriore, delimitata da un muretto senza rete, in cui è presente la corte esclusiva di ingresso.

Il terreno risulta incolto in quanto l'abitazione non è mai stata abitata. La superficie esterna perimetrale all'abitazione, per uno spessore di 90 cm, risulta pavimentata a mò di marciapiede.

Nel piano seminterrato sono presenti un locale tecnico adibito all'installazione dell'autoclave, un locale adibito a deposito ed il garage. Al di sopra del primo piano è ubicato un sottotetto non abitabile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1929 al 10/09/1939	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	26/11/1929	470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	15/12/1929	33736	26981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1939 al 06/08/1974	**** Omissis ****	DIVISIONE PER ASSEGNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	11/09/1939	8825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	11/09/1939	19249	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/1974 al 13/03/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	07/08/1974	169	136
Dal 14/03/1986 al 18/04/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LA GIOIA	18/02/1986	6587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	14/03/1986	3135	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2006 al 22/04/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	16452	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	1645	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			



05/06/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	1645	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	06/06/2012	12809	8856
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	06/06/2012	12808	8855
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/06/2012 al 15/07/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI	06/06/2012	12810	8857		



		LATINA			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento.

La data del 15/07/2024 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria de R.I.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dir. Prov.le Latina aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 16/04/2014
Reg. gen. 9810 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 14/04/2014
N° repertorio: 69179
N° raccolta: 35737
Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Latina il 16/04/2014 ai nn.9810/919 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 14/04/2014, rep.69179/35737, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 contro la **** Omissis **** con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **** Omissis **** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 885,p.lla 888, p.lla 889, p.lla 892, p.lla 971 e p.lla 972.

Trascrizioni

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**
Trascritto a Latina il 23/04/2007



Reg. gen. 16452 - Reg. part. 7775

Note: Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 23/04/2007 ai nn.16452/7775 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprieta' degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9. p.la 885, p.la 892 e p.la 888 dal COMUNE DI FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "CON IL TRASCRIVENDO ATTO DI CONVENZIONE STIPULATO AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 865/71 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, IL COMUNE DI FORMIA CEDE IN DIRITTO DI PROPRIETA' LE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 167/62, IN LOCALITA' CASTELLONORATO, LOTTO N.1 DI COMPLESSIVI MC. 5164 RESIDENZIALI, A FAVORE DELLA COOPERATIVA EDILIZIA DEL SOLE PER LA REALIZZAZIONE DI N.12 ALLOGGI DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE. TALE CESSIONE AVVIENE AD UN PREZZO DI EURO 26,82 AL MC. GIUSTA DELIBERA DI G.M. N.115/04 E SUCCESSIVA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.13 DEL 12/02/2007. LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30".

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 7770

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16447/7770 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10696/1, contro la ##SOLEMAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprieta' a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 891, p.la 875, p.la 881, p.la 878, p.la 886, p.la 884 e p.la 889, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC. COOP. EDILIZIA SOLEMAR AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE". Si fa presente che solo la p.la 889 Fg.9 riguarda QUESTA CONVENZIONE in quanto attualmente di proprietà della società esecutata.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16453 - Reg. part. 7776

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16453/7776 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699/1, contro la## DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprieta' a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 885, p.la 892, p.la 882, p.la 876, p.la 883 e p.la 888, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC.COOP. EDILIZIA **** Omissis **** AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE".

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12810 - Reg. part. 8857

Note: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 18/05/2012, rep. 11409, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 06/06/2012 ai nn.12810/8857 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprieta' degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9 p.la 889, p.la 971 e p.la 972 dal COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "TRATTASI DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CASTELLONORATO IN FAVORE DI DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71. IL TUTTO COME ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA CONVENZIONE IN OGGETTO";

- **Atto tra vivi - Retrocessione**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12808 - Reg. part. 8855



Note: Con la presente retrocessione la **** Omissis **** cede al comune di Formia i terreni del fg. 9 p.lle 876, 883 e 882.

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

Trascritto a Latina il 23/01/2024

Reg. gen. 1715 - Reg. part. 1396

Note: LA BANCA **** Omissis **** HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 27.09.2023 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 599.363,48 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13871 - Reg. part. 1580

Note: ulteriori informazioni: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 29 MAGGIO 2014, QUALE PRIMA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 187.000,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. IL "MUTUATARIO" VERSA ALLA "BANCA" L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 21.733,75, COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO AL LETTERA "A". 3. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B".

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 12/04/2016

Reg. gen. 7440 - Reg. part. 1058

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA "BANCA", PRIMA DELLA STIPULAZIONE DELL'ANNOTANDO ATTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 648.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE C),D) E), F), G), H) ED I) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 31 MARZO 2016, QUALE OTTAVA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON CONTRATTO A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE COPPOLA IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 72.000,00, E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 720.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C".

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25486 - Reg. part. 3349

Note: Annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Latina il 17/11/2017 ai nn.25486/3349 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 30/10/2017, rep.77855/41783, con il quale l'ipoteca passa da EURO 2.000.000,00 a EURO 1.000.000,00; ed annotamento di restrizione di beni annotato presso la Conservatoria di Latina il 16/08/2022 ai nn.23661/2501 atto notarile pubblico per notar ##BARBARACI MICHELE (MINTURNO) à del 29/07/2022, rep.2491/1727, con il quale vengono liberati gli immobili al catasto Fabbricati Sezione Urbana CAS Fl.9 p.lla 1031 sub. 3, sub. 10, sub. 12, sub. 15, sub. 16, sub. 17, sub. 18 e sub. 5.



- **Modifica contratto di finanziamento**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25488 - Reg. part. 3351

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: *(PROLUNGAMENTO DEL PERIODO DI UTILIZZO E DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO) * LE PARTI DI COMUNE ACCORDO CONVENGONO CHE, A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO STABILITO: A) ALL'ARTICOLO 2, PRIMO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL PERIODO DI UTILIZZO VENGA PROROGATO SINO AL 31 OTTOBRE 2017; B) ALL'ARTICOLO 3, SECONDO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL TERMINE MASSIMO PER IL RIMBORSO FINANZIAMENTO VENGA PROROGATO SINO ALLA NUOVA DATA DI SCADENZA FINALE DEL 30 GIUGNO 2018. FERMO IL RESTO.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25487 - Reg. part. 3350

Note: INFORMAZIONI UTILI SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL MUTUATARIO ACCETTA LA RIDUZIONE DEL FINANZIAMENTO, CONCESSO DALLA BANCA CON IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, ALL'IMPORTO DI EURO 1.000.000,00 E RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, PRIMA DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA SOMMA DI EURO 865.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE D), E), F), G) H), I), J), K), L) E M) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA BANCA IN DATA ODIERNA, QUALE UNDICESIMA SOMMA A SALDO DEL FINANZIAMENTO COME SOPRA RIDOTTO, L'IMPORTO DI EURO 55.000,00; E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 920.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. A SEGUITO DELLE INTERVENUTE PATTUZIONI MODIFICATIVE RELATIVE AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CHE SONO OGGETTO DELL'ANNOTANDO ATTO, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) E' PARI AL 6,55%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B).

Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9.

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro



1.268.731,30.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

La regolarità edilizia è accertata comparando gli elaborati depositati presso l'ente locale e lo stato degli immobili realizzati, da cui si nota in primis sui progetti la presenza di due corpi di fabbrica con rispettivamente 7 e 6 alloggi, ma allo stato attuale è stato realizzato solo uno stabile dove sono presenti i 7 alloggi di cui tre risultano pignorati per questa procedura. I beni pignorati risultano graficamente regolari allo stato di fatto, con alcune lievi differenze rilevate per la diversa disposizione di alcuni tramezzi interni, i quali però sono stati regolarizzati in catasto dal sottoscritto con la causale "esatta rappresentazione grafica".

A livello urbanistico risulterà necessario correggere le difformità tramite la presentazione al comune di Formia di una Cila in sanatoria per attestare l'esatta disposizione degli spazi interni. L'oblazione a carico del committente sarà pari ad euro 1000 a cui andranno aggiunte le spese professionali ed il pagamento dei diritti di segreteria.

In merito alla superficie della pertinenza esclusiva esterna è da segnalare che il confine ovest, realizzato con rete metallica e paletti, si protende, di circa due metri, all'interno della particella 1030, la quale fa parte del lotto nr 4.

Il confine originario della particella in cui è ubicata la villetta, ovvero quello stabilito nel piano di lottizzazione, dovrà essere ripristinato all'assegnazione dell'immobile.

Infine, dopo aver effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile di Latina, è stato appurato il mancato deposito di una serie di documenti riguardanti il complesso edilizio e precisamente: la Relazione a Strutture Ultimate ed il Collaudo Statico. Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale NON risulta collaudato.

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.

Gli impianti elettrico, idrico, termico e gas esistenti all'interno del bene sono verosimilmente installati a regola dell'arte rispettando la norma CEI 64/8 per la parte elettrica e le norme UNI-CIG per la parte gas, ma tutti gli impianti presenti sono privi di dichiarazione di conformità D.M. 37/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel complesso alloggiativo in questione non risulta la costituzione del condominio e non risultano oneri o vincoli verso lo stesso, sebbene è esistente un regolamento condominiale che si riporta in allegato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla completezza della documentazione il sottoscritto esperto estimatore ha informato il G.E. segnalando con nota 01.03.2024 l'assenza dell'estratto di mappa e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, documenti prescritti nella procedura applicativa dei "Compiti dell'esperto estimatore". Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare confina: ad est con il subalterno 3 particella 1031; a nord con superficie boscata ed identificata con la particella foglio 9 mappale 1030 facente parte del lotto nr 4; ad ovest con il subalterno 1 particella 1031; a sud con la particella foglio 9 mappale 1032 ovvero con la corte comune delle villette a schiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,60 mq	67,91 mq	1	67,91 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	49,10 mq	60,63 mq	1	60,63 mq	2,70 m	Primo
Area esterna di pertinenza	111,10 mq	111,10 mq	0,1	11,11 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	6,35 mq	8,30 mq	0,2	1,66 mq	2,40 m	Seminterrato
Portico	9,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,00 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	2,70 m	Primo
Balcone	3,30 mq	3,82 mq	0,25	0,95 mq	2,70 m	Primo
Locale tecnico	6,15 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	2,40 m	Seminterrato
Box	34,90 mq	39,50 mq	0,6	23,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Sottotetto non praticabile	15,20 mq	17,40 mq	0,3	5,22 mq	1,50 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				177,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2018 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 9, Part. 1031, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 35 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 32,54
Dal 17/12/2018 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 9, Part. 1031, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 mq



		Rendita € 561,65 Piano S1-T-1
--	--	----------------------------------

I 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	
CAS	9	1031	2	3	A2	1	7.5 VANI	162 mq	561,65 €			
CAS	9	1031	9	3	C6	8	35 mq	39 mq	32,54 €			

Corrispondenza catastale

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

Da una verifica dello stato di fatto all'interno dell'immobile è stata riscontrata, per il sub. 2, una difformità tra il costruito e la planimetria catastale in merito ad alcune inesattezze grafiche riguardanti le dimensioni dei tramezzi.

Catastalmente è stata effettuata dal sottoscritto esperto estimatore una pratica di variazione catastale con causale "Esatta rappresentazione grafica".

A livello urbanistico risulterà necessario correggere le difformità tramite la presentazione di una Cila in sanatoria per attestare l'esatta disposizione degli spazi interni. L'oblazione a carico del committente è pari ad €1000 a cui vanno aggiunte le spese professionali ed il pagamento dei diritti di segreteria.

Per il subalterno 9 è stata riscontrata la piena corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di un gruppo formato da 5 blocchi di villette a schiera sito nella frazione di Castellonorato nel comune di Formia (LT). L'immobile è stato realizzato in REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA. La cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. Lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione trascritta nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis **** (IN ALLEGATO).

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep. 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a



scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30 per l'intero piano di zona.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primaria/secondaria a carico delle suddette società cooperative e quindi anche di quella eseguita NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici dovuti per il singolo immobile dovranno essere posti a carico dell'acquirente.

Alla luce di ciò, il bene PIGNORATO in questione non gode della prevista agibilità in quanto carente di: COLLAUDO STRUTTURALE; opere di URBANIZZAZIONE primarie quali allaccio alla rete fognaria, allaccio elettrico, idrico e gas. Da un'indagine espletata in loco è stato appurato che gli allacci attualmente presenti alle reti sopra descritte sono realizzati in fase provvisoria con collegamenti alla rete elettrica di cantiere e scarichi delle acque reflue in fossa a tenuta con svuotamento tramite ditta specializzata.

Al valore stimato, vanno decurtati tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione del bene previsti dalle convenzioni stipulate. Le opere di urbanizzazione, non essendo mai state realizzate dalla società cooperativa costruttrice seppur obbligata dalle convenzioni comunali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente e quindi detratte dalla valutazione complessiva della villetta a schiera.

Per la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti al lotto nr 2 si è operato considerando il valore di 204,00 €/mq cer riferito al nov. 2013, riportato nella certificazione rilasciata dall'ente comunale prot. 260/2014 del 25.02.2014 (in allegato).

Dalla determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023 Comune di Formia, il costo di cui sopra viene rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 -marzo 2024.

Dunque gli oneri di urbanizzazione saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. da nov 2013 a marzo 2024) e quindi pari a +18.48% da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer.

I costi presumibili di urbanizzazione ancora da realizzare che saranno a carico dell'acquirente sono pari a 242,00 €/mq cer, per un totale di € 34.347,00 oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Dovranno essere inoltre scomputati gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli spazi interni della villetta a schiera che sono stimati per un valore pari a € 2.500,00 (comprensivi di sanzione amministrativa CILA in sanatoria + spese professionali + diritti di segreteria).

Infine sono da considerare a carico dell'acquirente anche i costi per la definizione della pratica del Genio Civile con l'acquisizione della relazione a strutture ultimate, prove di laboratorio sui materiali da costruzione utilizzati e l'effettuazione del collaudo delle strutture da parte di un professionista abilitato. Il valore complessivo, per l'intero fabbricato composto da sette u.i., è stato stimato a corpo pari a 20.000,00€ portando, quindi, ad un costo per unità immobiliare in esecuzione pari a 2.857,00€ (comprensivi di spese professionali + diritti di segreteria e bolli)

In conclusione gli oneri PRESUMIBILI di regolarizzazione a carico dell'acquirente saranno pari a:

1. oneri di urbanizzazione € 34.347,00 (*);
 2. oneri di regolarizzazione urbanistico degli spazi interni € 2.500,00
 3. oneri di regolarizzazione strutture genio civile € 2.857,00
- (*) oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Il metodo della valutazione definito nel capitolo "STIMA" è stato definito anche in merito alla tipologia di immobile posto in vendita, che ricordiamo essere stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata su cui va valutata la finalità sociale del bene pignorato e per il quale va considerata la presenza



delle convenzioni trascritte (in allegato) tra l'Ente Comunale e la società cooperativa costruttrice.

L'aggiudicatario, in caso di eventuale successiva cessione a terzi del bene, dovrà tenere presente dell'esistenza dei vincoli e delle precisazioni riportate nelle convezioni stipulate per il Piano di zona Castellonorato ovvero:

1) Convenzione del 29/03/2007rep., nr rep. 10699 del 18.05.2012; 2) convenzione del 17/12/2009 nr. rep. 11115; 3) convenzione del 18/05/2012 nr. rep. 11409; 4) convenzione 11534 del 15/05/2013. (in allegato) Convenzioni che nel loro contenuto prevedono vincoli, limiti e oneri per i quali l'aggiudicatario ha facoltà di rimuoverli, qualora intenda rivendere successivamente l'immobile senza rispettarli.

Tali vincoli permarranno per la durata della convenzione a meno che non si ricorra alle procedure definite alla L. 448/1998 e dal DPR N. 380/2001, "rimozione dei vicoli" ricorrendo all'istituto dell'affrancazione per la rimozione del vincolo "prezzo" e altro vincolo convenzionale o stipulando una nuova convezione. (rif. delibera consiglio comunale di Formia n. 89 del 25.10.2022, in allegato)

Come ribadito anche dalla Giurisprudenza attuale, essedo il vincolo del "PREZZO MASSIMO " un onere reale con diritto di sequela applicabile a tutte le SUCCESSIVE rivendite finché duri la convenzione, l'aggiudicatario deve tenere conto (anche in presenza della vendita forzata), se pur ai fini della sola SUCCESSIVA rivendita, che il prezzo MASSIMO DI CESSIONE definito per l'immobile in questione alla data di questa perizia è paria a 1.618,00 €/mq convenzionale, (ovvero 1.859,00 €/mq cer).

E' da precisare che il vincolo del prezzo massimo segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti.

Orbene con la presenza di istituto dell' AFFRANCAZIONE è possibile, tramite un corrispettivo, rimuovere il vincolo del "prezzo Massimo di cessione " il quale comporta anche la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva, UNA VOLTA DECORSI ALMENO 5 ANNI DAL PRIMO TRASFERIMENTO .

Si tratta di una facoltà che l'acquirente della vendita forzata debba conoscere e che la procedura di cui sopra NON interferisce con la vendita coatta in oggetto.

A seguito del pronunciamento della Cassazione con nota n. 18135/15 si qualifica il vincolo sul "prezzo massimo di cessione" come un vero e proprio onere reale, caratterizzato dalla sequela nei successivi passaggi di proprietà finche ha durata la convenzione (30 anni).

In merito alla delibera del consiglio comunale di Formia n. 89 del 25/10/2022 (in allegato), si può ricorrere all'istituto dell'affrancazione ai sensi dell'Art.31 c 48/49bis Legge 448/98, introdotta dal DL 70/2011, come convertito dalla L. 106/2011. Al fine di adeguare il prezzo di stima, l'acquirente in caso di rivendita successiva deve tener conto del vincolo del "prezzo massimo di cessione".

Per intraprendere la procedura di rimozione del vincolo è obbligo valutare il valore del CRV (corrispettivo rimozione vincolo)

$CRV = Cc \cdot 48 \cdot qm \cdot 0.5 \cdot (ADC - ATC) / ADC = 31,00 \text{ € /mq}$

Con:

Cc48 è il 60 % del presso di stima definito da questa perizia 1.668,00 €/mq;

QM Quota millesimale che ne caso di specie è di 0,1428

ADC = durata della convenzione = 30 anni

ATC= anni rimanenti alla fine della convenzione

Per lotto 2 alla data della presente perizia il corrispettivo rimozione del vincolo del "prezzo massimo" CRV ammonta ad un valore PRESUNTO di euro 5.513,00 , quota definita considerando il valore venale del bene valutato in perizia, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti la procedura di affrancazione, quali quelle del rogito notarile, catastali, ipotecarie, le imposte di bollo, diritti amministrativi e oneri per il professionista asseveratore.

PATTI

Parte dell'area facente parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato sono state assegnate alla società debitrice **** Omissis **** oltre ad altre tre soc. coop. le quali erano obbligate dalla convenzione sottoscritta nr. rep 11115



del 17/12/2009, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito, suddiviso fra le 4 cooperative presenti e autorizzate alla realizzazione delle opere nel Piano di Zona, non inferiore a euro 1.268.731,30.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in questione, finito di costruire nell'anno 2016, risulta non essere stato mai stato occupato. Pertanto, lo stato di conservazione attuale è buono: le pareti, i pavimenti e i solai del piano terra e del primo piano risultano puliti con assenza di infiltrazioni o muffe e non sono presenti lesioni. Al piano seminterrato sono state riscontrate delle tracce di umidità con distacchi localizzati di intonaco dovuti a infiltrazioni d'acqua all'interno delle pareti. La causa di tali infiltrazioni dovrà essere oggetto di studi più approfonditi ma può essere attribuita all'umidità derivante dal contatto tra le pareti ed il terreno sul lato posteriore della casa e ad umidità di risalita. La stima del bene è stata effettuata tenendo conto del deprezzamento dovuto agli ammaloramenti descritti.

PARTI COMUNI

Gli alloggi a schiera non presentano parti comuni in quanto i vari subalterni hanno ingresso indipendente e sono confinanti tra di loro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti posseduti e ricercati non risulta accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutte le sette villette a schiera del complesso presentano le stesse caratteristiche costruttive in quanto sono state costruite come un unico corpo di fabbrica.

L'abitazione, con esposizione in direzione Sud-Nord, è composta da due piani fuori terra di altezza utile pari a 2,7 metri ed un piano seminterrato di altezza pari a 2,4 metri.

La tipologia costruttiva è quella di strutture a telaio in cemento armato con solaio in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio e tetto a doppia falda in legno.

Le fondazioni sono di tipo diretto e sono costituite da una platea.

Il tetto a doppia falda è costituito da travi in legno aggettanti con manto di copertura in tegole e con la presenza di grondaie in rame posate a regola d'arte.

I balconi presentano un parapetto costituito da mattoni a vista.

Le pareti di entrambi i bagni, nonché della cucina, risultano rivestite con ceramiche a mosaico. La pavimentazione è in gres in tutti gli ambienti.

Tutti gli infissi sono in legno mentre gli avvolgibili sono in pvc. I serramenti esterni sono a battente ad eccezione delle finestre posizionate sul vano scala che presentano un'apertura a vasistas.

Le scale interne hanno una forma elicoidale e sono rivestite con lastre in marmo.

Sono presenti l'impianto elettrico (sottotraccia a 220 V), l'impianto idrico, gas e l'impianto termico con



radiatori in alluminio. Risulta assente la caldaia.

Il terreno ad uso esclusivo esterno ha una superficie di 111,10 mq e si divide in un'area posteriore ed una anteriore, delimitata da un muretto senza rete, in cui è presente la corte esclusiva di ingresso.

Il terreno dell'area esterna risulta incolto in quanto l'abitazione non è mai stata abitata.

Nel piano seminterrato sono presenti un locale tecnico adibito all'installazione dell'autoclave, un locale adibito a deposito ed il garage. Al di sopra del primo piano è ubicato un sottotetto non abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1929 al 10/09/1939	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	26/11/1929	470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	15/12/1929	33736	26981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1939 al 06/08/1974	**** Omissis ****	DIVISIONE PER ASSEGNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	11/09/1939	8825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		NSERVATORIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	11/09/1939	19249	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/1974 al 13/03/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	07/08/1974	169	136
Dal 14/03/1986 al 18/04/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LA GIOIA	18/02/1986	6857	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	14/03/1986	3135	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2006 al 22/04/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	29/03/2007	10699	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	23/04/2007	16452	7775
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			



05/06/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	16452	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	1645	7775
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	06/06/2012	12808	8855
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		CONSERVATORIA DI LATINA	06/06/2012	12809	8856
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 15/07/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMENE DI FORMIA	18/05/2012	11409	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	06/06/2012	12810	8857
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento.

La data del 15/07/2024 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria de R.I.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dir. Prov.le Latina aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 16/04/2014
Reg. gen. 9810 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE



Data: 14/04/2014

N° repertorio: 69179

N° raccolta: 35737

Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Latina il 16/04/2014 ai nn.9810/919 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 14/04/2014, rep.69179/35737, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 contro la **** Omissis **** con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **** Omissis **** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 885,p.la 888, p.la 889, p.la 892, p.la 971 e p.la 972.

Trascrizioni

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16452 - Reg. part. 7775

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16453 - Reg. part. 7776

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16453/7776 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699/1, contro la## DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 885, p.la 892, p.la 882, p.la 876, p.la 883 e p.la 888, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC.COOP. EDILIZIA **** Omissis **** AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE".

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a LATINA il 24/04/2007

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 7770

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16447/7770 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10696/1, contro la ##SOLEMAR SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 891, p.la 875, p.la 881, p.la 878, p.la 886, p.la 884 e p.la 889, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC. COOP. EDILIZIA SOLEMAR AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE". Si fa presente che solo la p.la 889 Fg.9 riguarda QUESTA CONVENZIONE in quanto attualmente di proprietà della società esecutata.

- **Atto tra vivi - Retrocessione**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12808 - Reg. part. 8855

Note: Con la presente retrocessione la **** Omissis **** cede al comune di Formia i terreni del fg. 9 p.lle 876, 883 e 882.

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12810 - Reg. part. 8857

Note: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 18/05/2012, rep. 11409, trascritto presso la Conservatoria di Latina addi' 06/06/2012 ai nn.12810/8857 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprieta' degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9 p.la 889, p.la 971 e p.la 972 dal COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "TRATTASI DI



CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CASTELLONORATO IN FAVORE DI DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71. IL TUTTO COME ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA CONVENZIONE IN OGGETTO”;

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

Trascritto a Latina il 23/01/2024

Reg. gen. 1715 - Reg. part. 1396

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13871 - Reg. part. 1580

Note: ulteriori informazioni: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 29 MAGGIO 2014, QUALE PRIMA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 187.000,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. IL "MUTUATARIO" VERSA ALLA "BANCA" L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 21.733,75, COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO AL LETTERA "A". 3. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B".

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 12/04/2016

Reg. gen. 7440 - Reg. part. 1058

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA "BANCA", PRIMA DELLA STIPULAZIONE DELL'ANNOTANDO ATTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 648.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE C),D) E), F), G), H) ED I) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 31 MARZO 2016, QUALE OTTAVA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON CONTRATTO A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE COPPOLA IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 72.000,00, E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 720.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C".

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25486 - Reg. part. 3349

Note: Annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Latina il 17/11/2017 ai nn.25486/3349 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 30/10/2017, rep.77855/41783, con il quale l'ipoteca passa da EURO 2.000.000,00 a EURO 1.000.000,00; ed annotamento di restrizione di beni annotato presso la Conservatoria di Latina il 16/08/2022 ai nn.23661/2501 atto notarile pubblico per notar ##BARBARACI MICHELE (MINTURNO) à del 29/07/2022, rep.2491/1727, con il quale vengono liberati gli immobili al catasto Fabbricati Sezione Urbana CAS Fl.9 p.lla 1031 sub. 3, sub. 10, sub. 12, sub. 15, sub. 16, sub. 17, sub. 18 e sub. 5.

- **Modifica contratto di finanziamento**

Iscritto a Latina il 17/11/2017



Reg. gen. 25488 - Reg. part. 3351

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: *(PROLUNGAMENTO DEL PERIODO DI UTILIZZO E DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO) * LE PARTI DI COMUNE ACCORDO CONVENGONO CHE, A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO STABILITO: A) ALL'ARTICOLO 2, PRIMO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL PERIODO DI UTILIZZO VENGA PROROGATO SINO AL 31 OTTOBRE 2017; B) ALL'ARTICOLO 3, SECONDO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL TERMINE MASSIMO PER IL RIMBORSO FINANZIAMENTO VENGA PROROGATO SINO ALLA NUOVA DATA DI SCADENZA FINALE DEL 30 GIUGNO 2018. FERMO IL RESTO.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25487 - Reg. part. 3350

Note: INFORMAZIONI UTILI SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL MUTUATARIO ACCETTA LA RIDUZIONE DEL FINANZIAMENTO, CONCESSO DALLA BANCA CON IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, ALL'IMPORTO DI EURO 1.000.000,00 E RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, PRIMA DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA SOMMA DI EURO 865.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE D), E), F), G) H), I), J), K), L) E M) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA BANCA IN DATA ODIERNA, QUALE UNDICESIMA SOMMA A SALDO DEL FINANZIAMENTO COME SOPRA RIDOTTO, L'IMPORTO DI EURO 55.000,00; E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 920.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. A SEGUITO DELLE INTERVENUTE PATTUZIONI MODIFICATIVE RELATIVE AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CHE SONO OGGETTO DELL'ANNOTANDO ATTO, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) E' PARI AL 6,55%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012; permesso a costruire in variante nr 123/2012 e permesso a costruire in variate nr 98/2013. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B).

Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9.

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

La regolarità edilizia è accertata comparando gli elaborati depositati presso l'ente locale e lo stato degli immobili realizzati, da cui si nota in primis sui progetti la presenza di due corpi di fabbrica con rispettivamente 7 e 6 alloggi, ma allo stato attuale è stato realizzato solo uno stabile dove sono presenti i 7 alloggi di cui tre risultano pignorati per questa procedura. I beni pignorati risultano graficamente regolari allo stato di fatto, con alcune lievi differenze rilevate per la diversa disposizione di alcuni tramezzi interni, i quali però sono stati regolarizzati in catasto dal sottoscritto con la causale "esatta rappresentazione grafica".

A livello urbanistico risulterà necessario correggere le difformità tramite la presentazione al comune di Formia di una Cila in sanatoria per attestare l'esatta disposizione degli spazi interni. L'oblazione a carico del committente sarà pari ad euro 1000 a cui andranno aggiunte le spese professionali ed il pagamento dei diritti di segreteria.

Infine, dopo aver effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile di Latina, è stato appurato il mancato deposito di una serie di documenti riguardanti il complesso edilizio e precisamente: la Relazione a Strutture Ultimate ed il Collaudo Statico. Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale NON risulta collaudato.

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.

L'impianto elettrico, idrico, termico e gas esistenti all'interno del bene sono verosimilmente installati a regola dell'arte rispettando la norma CEI 64/8 per la parte elettrica e le norme UNI-CIG per la parte gas, ma tutti gli



impianti presenti sono privi di dichiarazione di conformità D.M. 37/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel complesso alloggiativo in questione non risulta la costituzione del condominio e non risultano oneri o vincoli verso lo stesso, sebbene è esistente un regolamento condominiale che si riporta in allegato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta a schiera ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In merito alla completezza della documentazione il sottoscritto esperto estimatore ha informato il G.E. segnalando con nota 01.03.2024 l'assenza dell'estratto di mappa e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, documenti prescritti nella procedura applicativa dei "Compiti dell'esperto estimatore". Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina: ad est con il subalterno 17 particella 1031; a nord con superficie boscata ed identificata con la particella foglio 9 mappale 1030 facente parte del lotto nr 4; ad ovest con il subalterno 5 particella 1031; a sud con la particella foglio 9 mappale 1032 ovvero con la corte comune delle villette a schiera.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,60 mq	67,91 mq	1	67,91 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	49,10 mq	60,63 mq	1	60,63 mq	2,70 m	Primo
Area esterna di pertinenza	98,60 mq	98,60 mq	0,1	9,86 mq	0,00 m	Terra
Locale di deposito	6,35 mq	8,30 mq	0,2	1,66 mq	2,40 m	Seminterrato
Portico	9,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	2,70 m	Primo
Balcone	9,00 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	2,70 m	Primo
Balcone	3,30 mq	3,82 mq	0,25	0,95 mq	2,70 m	Primo
Locale tecnico	6,15 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	2,40 m	Seminterrato
Box	34,90 mq	39,50 mq	0,6	23,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Sottotetto non praticabile	15,20 mq	17,40 mq	0,3	5,22 mq	1,50 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				176,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2018 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1031, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 35 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 32,54
Dal 17/12/2018 al 26/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1031, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 156 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T-1

I 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
	9	1031	6	3	A2	1	7.5 VANI	154 mq	561,65 €		
	9	1031	13	3	C6	8	35 mq	39 mq	32,54 €		

Corrispondenza catastale

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

Da una verifica dello stato di fatto all'interno dell'immobile è stata riscontrata, per il sub. 6, una difformità tra il costruito e la planimetria catastale in merito ad alcune inesattezze grafiche riguardanti le dimensioni e il posizionamento dei tramezzi.

Catastalmente è stata effettuata dal sottoscritto esperto estimatore una pratica di variazione catastale con causale "Esatta rappresentazione grafica".

A livello urbanistico risulterà necessario correggere le difformità tramite la presentazione di una Cila in sanatoria per attestare l'esatta disposizione degli spazi interni. L'oblazione a carico del committente è pari ad €1000 a cui vanno aggiunte le spese professionali ed il pagamento dei diritti di segreteria.

Per il subalterno 13 è stata riscontrata la piena corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di un gruppo formato da 5 blocchi di villette a schiera sito nella frazione di Castellonorato nel comune di Formia (LT). L'immobile è stato realizzato in REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA. La cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. Lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione trascritta nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis **** (IN ALLEGATO).

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep. 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30 per l'intero piano di zona.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primaria/secondaria a carico delle suddette società cooperative e quindi anche di quella eseguita NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici dovuti per il singolo immobile dovranno essere posti a carico dell'acquirente.

Alla luce di ciò, il bene PIGNORATO in questione non gode della prevista agibilità in quanto carente di: COLLAUDO STRUTTURALE; opere di URBANIZZAZIONE primarie quali allaccio alla rete fognaria, allaccio elettrico, idrico e gas. Da un'indagine espletata in loco è stato appurato che gli allacci attualmente presenti alle



reti sopra descritte sono realizzati in fase provvisoria con collegamenti alla rete elettrica di cantiere e scarichi delle acque reflue in fossa a tenuta con svuotamento tramite ditta specializzata.

Al valore stimato, vanno decurtati tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione del bene previsti dalle convenzioni stipulate. Le opere di urbanizzazione, non essendo mai state realizzate dalla società cooperativa costruttrice seppur obbligata dalle convenzioni comunali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente e quindi detratte dalla valutazione complessiva della villetta a schiera.

Per la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti al lotto nr 3 si è operato considerando il valore di 204,00 €/mq cer riferito al nov. 2013, riportato nella certificazione rilasciata dall'ente comunale prot. 260/2014 del 25.02.2014 (in allegato).

Dalla determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023 Comune di Formia, il costo di cui sopra viene rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 -marzo 2024.

Dunque gli oneri di urbanizzazione saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. da nov 2013 a marzo 2024) e quindi pari a +18.48% da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer.

I costi presumibili di urbanizzazione ancora da realizzare che saranno a carico dell'acquirente sono pari a 242,00 €/mq cer, per un totale di € 34.347,00 oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Dovranno essere inoltre scomputati gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli spazi interni della villetta a schiera che sono stimati per un valore pari a € 2.500,00 (comprensivi di sanzione amministrativa CILA in sanatoria + spese professionali + diritti di segreteria).

Infine sono da considerare a carico dell'acquirente anche i costi per la definizione della pratica del Genio Civile con l'acquisizione della relazione a strutture ultimate, prove di laboratorio sui materiali da costruzione utilizzati e l'effettuazione del collaudo delle strutture da parte di un professionista abilitato. Il valore complessivo, per l'intero fabbricato composto da sette u.i., è stato stimato a corpo pari a 20.000,00€ portando, quindi, ad un costo per unità immobiliare in esecuzione pari a 2.857,00€ (comprensivi di spese professionali + diritti di segreteria e bolli)

In conclusione gli oneri PRESUMIBILI di regolarizzazione a carico dell'acquirente saranno pari a:

1. oneri di urbanizzazione € 34.347,00 (*);
2. oneri di regolarizzazione urbanistico degli spazi interni € 2.500,00
3. oneri di regolarizzazione strutture genio civile € 2.857,00

(*) oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Il metodo della valutazione definito nel capitolo "STIMA" è stato definito anche in merito alla tipologia di immobile posto in vendita, che ricordiamo essere stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata su cui va valutata la finalità sociale del bene pignorato e per il quale va considerata la presenza delle convenzioni trascritte (in allegato) tra l'Ente Comunale e la società cooperativa costruttrice.

L'aggiudicatario, in caso di eventuale successiva cessione a terzi del bene, dovrà tenere presente dell'esistenza dei vincoli e delle precisazioni riportate nelle convezioni stipulate per il Piano di zona Castellonorato ovvero:

1) Convenzione del 29/03/2007rep. nr rep. 10699 del 18.05.2012; 2) convenzione del 17/12/2009 nr. rep. 11115; 3) convenzione del 18/05/2012 nr. rep. 11409; 4) convenzione 11534 del 15/05/2013. (in allegato) Convenzioni che nel loro contenuto prevedono vincoli, limiti e oneri per i quali l'aggiudicatario ha facoltà di rimuoverli, qualora intenda rivendere successivamente l'immobile senza rispettarli.

Tali vincoli permarranno per la durata della convenzione a meno che non si ricorra alle procedure definite alla L. 448/1998 e dal DPR N. 380/2001, "rimozione dei vicoli" ricorrendo all'istituto dell'affrancazione per la rimozione del vincolo "prezzo" e altro vincolo convenzionale o stipulando una nuova convezione. (rif. delibera



consiglio comunale di Formia n. 89 del 25.10.2022, in allegato)

Come ribadito anche dalla Giurisprudenza attuale, essendo il vincolo del "PREZZO MASSIMO " un onere reale con diritto di sequela applicabile a tutte le SUCCESSIVE rivendite finché duri la convenzione, l'aggiudicatario deve tenere conto (anche in presenza della vendita forzata), se pur ai fini della sola SUCCESSIVA rivendita, che il prezzo MASSIMO DI CESSIONE definito per l'immobile in questione alla data di questa perizia è paria a 1.618,00 €/mq convenzionale, (ovvero 1.859,00 €/mq cer).

E' da precisare che il vincolo del prezzo massimo segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti.

Orbene con la presenza di istituto dell' AFFRANCAZIONE è possibile, tramite un corrispettivo, rimuovere il vincolo del "prezzo Massimo di cessione " il quale comporta anche la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva, UNA VOLTA DECORSI ALMENO 5 ANNI DAL PRIMO TRASFERIMENTO .

Si tratta di una facoltà che l'acquirente della vendita forzata debba conoscere e che la procedura di cui sopra NON interferisce con la vendita coatta in oggetto.

A seguito del pronunciamento della Cassazione con nota n. 18135/15 si qualifica il vincolo sul "prezzo massimo di cessione" come un vero e proprio onere reale, caratterizzato dalla sequela nei successivi passaggi di proprietà finché ha durata la convenzione (30 anni).

In merito alla delibera del consiglio comunale di Formia n. 89 del 25/10/2022 (in allegato), si può ricorrere all'istituto dell'affrancazione ai sensi dell'Art.31 c 48/49bis Legge 448/98, introdotta dal DL 70/2011, come convertito dalla L. 106/2011. Al fine di adeguare il prezzo di stima, l'acquirente in caso di rivendita successiva deve tener conto del vincolo del "prezzo massimo di cessione".

Per intraprendere la procedura di rimozione del vincolo è obbligo valutare il valore del CRV (corrispettivo rimozione vincolo)

$CRV = Cc \cdot 48 \cdot qm \cdot 0.5 \cdot (ADC - ATC) / ADC = 31,00 \text{ € /mq}$

Con:

Cc48 è il 60 % del prezzo di stima definito da questa perizia 1.668,00 €/mq;

QM Quota millesimale che in caso di specie è di 0,1428

ADC = durata della convenzione = 30 anni

ATC = anni rimanenti alla fine della convenzione

Per lotto 3 alla data della presente perizia il corrispettivo rimozione del vincolo del "prezzo massimo" CRV ammonta ad un valore PRESUNTO di euro 5.513,00 , quota definita considerando il valore venale del bene valutato in perizia, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti la procedura di affrancazione, quali quelle del rogito notarile, catastali, ipotecarie, le imposte di bollo, diritti amministrativi e oneri per il professionista asseveratore.

PATTI

Parte dell'area facente parte del P.d.Z. 167 di Castellonatoro sono state assegnate alla società debitrice **** Omissis **** oltre ad altre tre soc. coop. le quali erano obbligate dalla convenzione sottoscritta nr. rep 11115 del 17/12/2009, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito, suddiviso fra le 4 cooperative presenti e autorizzate alla realizzazione delle opere nel Piano di Zona, non inferiore a euro 1.268.731,30.

STATO CONSERVATIVO



Il bene in questione, finito di costruire nell'anno 2016, risulta essere attualmente occupato senza titolo. Pur non presentando danni evidenti da usura ai piani fuori terra, l'abitazione presenta rilevanti problemi di infiltrazioni su buona parte delle pareti del piano seminterrato. La causa di tali infiltrazioni dovrà essere oggetto di studi più approfonditi ma può essere attribuita all'umidità derivante dal contatto tra le pareti ed il terreno sul lato posteriore della casa e ad umidità di risalita.

La stima del bene è stata effettuata tenendo conto del deprezzamento dovuto agli ammaloramenti descritti, ipotizzando che, per eliminare il problema alla fonte, è necessario impermeabilizzare esternamente la porzione di fabbricato a contatto diretto con il terreno.

PARTI COMUNI

Gli alloggi a schiera non presentano parti comuni in quanto i vari subalterni hanno ingresso indipendente e sono confinanti tra di loro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti posseduti e ricercati non risulta accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutte le sette villette a schiera del complesso presentano le stesse caratteristiche costruttive in quanto sono state costruite come un unico corpo di fabbrica.

L'abitazione, con esposizione in direzione Sud-Nord, è composta da due piani fuori terra di altezza utile pari a 2,7 metri ed un piano seminterrato di altezza pari a 2,4 metri.

La tipologia costruttiva è quella di strutture a telaio in cemento armato con solaio in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio e tetto a doppia falda in legno.

Le fondazioni sono di tipo diretto e sono costituite da una platea.

Il tetto a doppia falda è costituito da travi in legno aggettanti con manto di copertura in tegole e con la presenza di grondaie in rame posate a regola d'arte.

I balconi presentano un parapetto costituito da mattoni a vista.

Le pareti di entrambi i bagni, nonché della cucina, risultano rivestite con ceramiche a mosaico. La pavimentazione è in gres in tutti gli ambienti.

Tutti gli infissi sono in legno mentre gli avvolgibili sono in pvc. I serramenti esterni sono a battente ad eccezione delle finestre posizionate sul vano scala che presentano un'apertura a vasistas.

Le scale interne hanno una forma elicoidale e sono rivestite con lastre in marmo.

Sono presenti l'impianto elettrico (sottotraccia a 220 V), l'impianto idrico, gas e l'impianto termico con radiatori in alluminio. Risulta assente la caldaia.

Il terreno ad uso esclusivo esterno ha una superficie di 98,60mq e si divide in un'area posteriore ed una anteriore, delimitata da un muretto senza rete, in cui è presente la corte esclusiva di ingresso.

Nel piano seminterrato sono presenti un locale tecnico adibito all'installazione dell'autoclave, un locale adibito



a deposito ed il garage. Al di sopra del primo piano è ubicato un sottotetto non abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1929 al 10/09/1939	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	26/11/1929	470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	15/12/1929	33736	26981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1939 al 06/08/1974	**** Omissis ****	DIVISIONE PER ASSEGNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	11/09/1939	8825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	11/09/1939	19249	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/08/1974 al 13/03/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	FORMIA	07/08/1974	169	136		
Dal 14/03/1986 al 18/04/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			LA GIOIA	18/02/1986	6587	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			CONSERVATORIA DI LATINA	14/03/1986	3135	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/04/2006 al 22/04/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			CONSERVATORIA LATINA	23/04/2007	16452	7775
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			



		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	16452	7775
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	1645	7775
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	06/06/2012	12809	8856
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA R.I. LATINA	06/06/2012	12808	8855
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/06/2012 al 15/07/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	06/06/2012	12810	8857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento.

La data del 15/07/2024 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria de R.I.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dir. Prov.le Latina aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Latina il 16/04/2014
 Reg. gen. 9810 - Reg. part. 919
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
 Data: 14/04/2014
 N° repertorio: 69179
 N° raccolta: 35737
 Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Latina il 16/04/2014 ai nn.9810/919 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 14/04/2014, rep.69179/35737, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00



contro la **** Omissis **** con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **** Omissis **** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 885, p.la 888, p.la 889, p.la 892, p.la 971 e p.la 972.

Trascrizioni

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16452 - Reg. part. 7775

Note: Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 23/04/2007 ai nn.16452/7775 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9. p.la 885, p.la 892 e p.la 888 dal COMUNE DI FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "CON IL TRASCRIVENDO ATTO DI CONVENZIONE STIPULATO AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 865/71 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, IL COMUNE DI FORMIA CEDE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ LE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 167/62, IN LOCALITÀ CASTELLONORATO, LOTTO N.1 DI COMPLESSIVI MC. 5164 RESIDENZIALI, A FAVORE DELLA COOPERATIVA EDILIZIA DEL SOLE PER LA REALIZZAZIONE DI N.12 ALLOGGI DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE. TALE CESSIONE AVVIENE AD UN PREZZO DI EURO 26,82 AL MC. GIUSTA DELIBERA DI G.M. N.115/04 E SUCCESSIVA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.13 DEL 12/02/2007. LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30".

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a LATINA il 23/04/2007

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 7770

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16447/7770 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10696/1, contro la ##SOLEMAR SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 891, p.la 875, p.la 881, p.la 878, p.la 886, p.la 884 e p.la 889, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC. COOP. EDILIZIA SOLEMAR AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE". Si fa presente che solo la p.la 889 Fg.9 riguarda QUESTA CONVENZIONE in quanto attualmente di proprietà della società esecutata.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16453 - Reg. part. 7776

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16453/7776 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699/1, contro la## DEL SOLE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.la 885, p.la 892, p.la 882, p.la 876, p.la 883 e p.la 888, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC.COOP. EDILIZIA **** Omissis **** AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE".

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12810 - Reg. part. 8857

Note: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 18/05/2012, rep. 11409, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 06/06/2012 ai nn.12810/8857 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto



Terreni Fl.9 p.lla 889, p.lla 971 e p.lla 972 dal COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "TRATTASI DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CASTELLONORATO IN FAVORE DI DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71. IL TUTTO COME ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA CONVENZIONE IN OGGETTO";

- **Atto tra vivi - Retrocessione**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12808 - Reg. part. 8855

Note: Con la presente retrocessione la **** Omissis **** cede al comune di Formia i terreni del fg. 9 p.lle 876, 883 e 882.

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

Trascritto a Latina il 23/01/2024

Reg. gen. 1715 - Reg. part. 1396

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13871 - Reg. part. 1580

Note: ulteriori informazioni: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 29 MAGGIO 2014, QUALE PRIMA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 187.000,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. IL "MUTUATARIO" VERSA ALLA "BANCA" L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 21.733,75, COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO AL LETTERA "A". 3. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B".

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 12/04/2016

Reg. gen. 7440 - Reg. part. 1058

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA "BANCA", PRIMA DELLA STIPULAZIONE DELL'ANNOTANDO ATTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 648.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE C),D) E), F), G), H) ED I) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 31 MARZO 2016, QUALE OTTAVA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON CONTRATTO A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE COPPOLA IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 72.000,00, E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 720.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C".

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25486 - Reg. part. 3349

Note: Annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Latina il 17/11/2017 ai nn.25486/3349 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 30/10/2017, rep.77855/41783,



con il quale l'ipoteca passa da EURO 2.000.000,00 a EURO 1.000.000,00; ed annotamento di restrizione di beni annotato presso la Conservatoria di Latina il 16/08/2022 ai nn.23661/2501 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 29/07/2022, rep.2491/1727, con il quale vengono liberati gli immobili al catasto Fabbricati Sezione Urbana CAS Fl.9 p.lla 1031 sub. 3, sub. 10, sub. 12, sub. 15, sub. 16, sub. 17, sub. 18 e sub. 5.

- **Modifica contratto di finanziamento**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25488 - Reg. part. 3351

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: *(PROLUNGAMENTO DEL PERIODO DI UTILIZZO E DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO) * LE PARTI DI COMUNE ACCORDO CONVENGONO CHE, A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO STABILITO: A) ALL'ARTICOLO 2, PRIMO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL PERIODO DI UTILIZZO VENGA PROROGATO SINO AL 31 OTTOBRE 2017; B) ALL'ARTICOLO 3, SECONDO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL TERMINE MASSIMO PER IL RIMBORSO FINANZIAMENTO VENGA PROROGATO SINO ALLA NUOVA DATA DI SCADENZA FINALE DEL 30 GIUGNO 2018. FERMO IL RESTO.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25487 - Reg. part. 3350

Note: INFORMAZIONI UTILI SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL MUTUATARIO ACCETTA LA RIDUZIONE DEL FINANZIAMENTO, CONCESSO DALLA BANCA CON IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, ALL'IMPORTO DI EURO 1.000.000,00 E RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, PRIMA DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA SOMMA DI EURO 865.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE D), E), F), G) H), I), J), K), L) E M) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA BANCA IN DATA ODIERNA, QUALE UNDICESIMA SOMMA A SALDO DEL FINANZIAMENTO COME SOPRA RIDOTTO, L'IMPORTO DI EURO 55.000,00; E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 920.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. A SEGUITO DELLE INTERVENUTE PATTUZIONI MODIFICATIVE RELATIVE AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CHE SONO OGGETTO DELL'ANNOTANDO ATTO, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) E' PARI AL 6,55%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012; permesso a costruire in variante nr 123/2012 e permesso a costruire in variate nr 98/2013. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B).

Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9.

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie:



**** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

La regolarità edilizia è accertata comparando gli elaborati depositati presso l'ente locale e lo stato degli immobili realizzati, da cui si nota in primis sui progetti la presenza di due corpi di fabbrica con rispettivamente 7 e 6 alloggi, ma allo stato attuale è stato realizzato solo uno stabile dove sono presenti i 7 alloggi di cui tre risultano pignorati per questa procedura. I beni pignorati risultano graficamente regolari allo stato di fatto, con alcune lievi differenze rilevate per la diversa disposizione di alcuni tramezzi interni, i quali però sono stati regolarizzati in catasto dal sottoscritto con la causale "esatta rappresentazione grafica".

A livello urbanistico risulterà necessario correggere le difformità tramite la presentazione al comune di Formia di una Cila in sanatoria per attestare l'esatta disposizione degli spazi interni. L'oblazione a carico del committente sarà pari ad euro 1000 a cui andranno aggiunte le spese professionali ed il pagamento dei diritti di segreteria.

Infine, dopo aver effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile di Latina, è stato appurato il mancato deposito di una serie di documenti riguardanti il complesso edilizio e precisamente: la Relazione a Strutture Ultimate ed il Collaudo Statico. Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale NON risulta collaudato.

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.

L'impianto elettrico, idrico, termico e gas esistenti all'interno del bene sono verosimilmente installati a regola dell'arte rispettando la norma CEI 64/8 per la parte elettrica e le norme UNI-CIG per la parte gas, ma tutti gli impianti presenti sono privi di dichiarazione di conformità D.M. 37/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel complesso alloggiativo in questione non risulta la costituzione del condominio e non risultano oneri o vincoli verso lo stesso, sebbene è esistente un regolamento condominiale che si riporta in allegato.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

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

In merito alla completezza della documentazione il sottoscritto esperto estimatore ha informato il G.E. segnalando con nota 01.03.2024 l'assenza dell'estratto di mappa e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, documenti prescritti nella procedura applicativa dei " Compiti dell'esperto estimatore". Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

In merito alla completezza della documentazione il sottoscritto esperto estimatore ha informato il G.E. segnalando con nota 01.03.2024 l'assenza dell'estratto di mappa e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, documenti prescritti nella procedura applicativa dei " Compiti dell'esperto estimatore". Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta presente.

TITOLARITÀ



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

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)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Le particelle costituenti i terreni oggetto di procedura esecutiva confinano a nord con la particella 802, a sud con i terreni mappale 882 e 941, ad est con via Campole. Tutti i mappali sopra citati appartengono al Fg.9 comune di Formia frazione di Castellonorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il terreno relativo al bene numero 5 oggetto di procedura esecutiva, confina a nord con la particella mappale 802, a sud con il fabbricato m.1031 e terreni m.1032 e 876, ad est con il terreno edificabile identificato dalla particella 892, compresa nel bene n° 4. Tutti i mappali sopra citati appartengono al Fg.9 comune di Formia frazione di Castellonorato.



CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	132,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	44,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	45,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	1296,50 mq	1296,50 mq	1	1296,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1545,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1545,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state divise per il numero di particelle cui è composto il bene. E' da precisare che la superficie totale del lotto è di mq 2990 dove all'interno vi sono superfici edificabili (1545,50 mq) e non (1444,50 mq).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1150,00 mq	1150,00 mq	1	1150,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	294,50 mq	294,50 mq	1	294,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1444,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1444,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici sono state divise per il numero di particelle cui è composto il bene. E' da precisare che la superficie totale del lotto è di mq 2990 dove all'interno vi sono superfici edificabili (1545,50 mq) e non (1444,50 mq).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Vedi visure storiche allegate.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Vedi visure storiche allegate.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	971				Seminativo	02	132 mq	0,1 €	0,22 €	
9	888				Seminativo	02	44 mq	0,1 €	0,22 €	
9	892		Porzione		Seminativo	02	1591 mq	3,7 €	7,81 €	
9	972				Seminativo	02	28 mq	0,07 €	0,14 €	
9	889				Seminativo	02	45 mq	0,1 €	0,22 €	

Corrispondenza catastale

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

La particella 892 ha una porzione di superfice non edificabile pari a 294,5 mq che è inclusa nel bene numero 5



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
9	892		Porzione		Seminativo	02	1591 mq	3,7 €	7,81 €	
9	1030				Seminativo	02	1150 mq	2,67 €	5,64 €	

Corrispondenza catastale

La particella 892 è suddivisa tra una porzione non edificabile, compresa nel bene numero 5, e la parte edificabile considerata nel bene numero 4.

PRECISAZIONI**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC**

Il compendio immobiliare del lotto nr 4 citato in catasto al Fg. 9 di Castellonorato particelle nn. 1030-888-889-892-971-972, ricade nella perimetrazione del Piano di Zona di Castellonorato, ed ha la seguente destinazione urbanistica:

- p.lle 1031-892/p-971-972-888-889: lotto edificabile con indice di fabbricazione fondiario pari a 1 mc/mq. Sono i terreni annoverati nel bene numero 4;
- p.lle 1030-892/p: area inedificabile in quanto superficie boscata delimitata in virtù delle indicazioni dettate dall'Ufficio vincolo idrogeologico provinciale. Sono i terreni relativi al bene numero 5.

I terreni facenti parte del lotto numero 4 presentano i seguenti vincoli:

- R.D. n. 3267 del 30.12.1923, art. 1, per scopi idrogeologici;
- D. Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett. b; art. 142 co. 1 lett. g) ai fini ambientali e paesaggistici.

Il terreno è stato ceduto IN DIRITTO DI PROPRIETA' dall' Ente locale alla **** Omissis **** per la realizzazione di alloggi in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata. La cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis ****. Registrata c/o la conservatoria dei registri immobiliari di Latina il 23/04/2007 Registro generale 16452 Registro particolare 7775.

Per la definizione degli oneri di urbanizzazione relativi agli immobili che potranno essere realizzati in futuro sul lotto in questione, si fa riferimento a quanto già stabilito dal Comune di Formia con la determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023, dove in valore è stato rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 -



marzo 2024 (ultimo dato disponibile ISTAT).

Pertanto la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti all'eventuale costruzione da realizzarsi saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. Marzo 2024) e quindi pari a +18.48 % da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer. I costi di urbanizzazione ad oggi su zona PEEP saranno di 242,00 €/mqcer.

Si ricorda che la superficie considerata nel calcolo delle superfici dell' edilizia convenzionata in zona PEEP è quella derivante dalle direttive contenute all'interno dei decreti emanati dal Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER):

Infine ai sensi della L.448/98 è possibile definire la rimozione di alcuni vincoli nei successivi eventuali passaggi che l'aggiudicatario potrà effettuare. In particolare a fronte di un corrispettivo è possibile, art 31 c.46 L.448/98, sostituire le sopracitate convenzioni P.E.E.P. ex lege n. 865/1971 con le convenzioni di cui alla Legge "Bucalossi" ex lege 10/1977 e DPR 380/2001(c. 49 ter) UNA VOLTA DECORSI 5 ANNI DAL PRIMO TRASFERIMENTO.

Il corrispettivo presunto calcolato per il passaggio alla c/d " Bucalossi" è definito nella delibera del Consiglio Comunale n.89 del 25/10/2022 (in allegato) in all' art 5 del regolamento, quantificato con il valore del terreno edificabile riportato in perizia di €38,00 mq con cui si ricavano i Corrispettivi di trasformazione per un costo presunto di 6,70 €/mq, oltre a spese accessorie (rogito notarile, catastali , ipotecarie , imposte di bollo, spese amministrative).

Successivamente, con il permesso a costruire all'atto dell'edificazione sono da definire con l'ente locale i normali oneri concessori e l'applicazione della L. "Bucalossi".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Il compendio immobiliare del lotto nr 4 citato in catasto al Fg. 9 di Castellonorato particelle nn. 1030-888-889-892-971-972, ricade nella perimetrazione del Piano di Zona di Castellonorato, ed ha la seguente destinazione urbanistica:

- p.lle 1031-892/p-971-972-888-889: lotto edificabile con indice di fabbricazione fondiario pari a 1 mc/mq. Sono i terreni annoverati nel bene numero 4;
- p.lle 1030-892/p: area inedificabile in quanto superficie boscata delimitata in virtù delle indicazioni dettate dall'Ufficio vincolo idrogeologico provinciale. Sono i terreni relativi al bene numero 5.

I terreni facenti parte del lotto numero 5 presentano i seguenti vincoli:

- R.D. n. 3267 del 30.12.1923, art. 1, per scopi idrogeologici;
- D. Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett. b; art. 142 co. 1 lett. g) ai fini ambientali e paesaggistici.

Il terreno è stato ceduto dall'Ente locale alla **** Omissis **** per la realizzazione di alloggi in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata. La cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. Lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis ****.

In merito al mappale 1030 fg.9 è da precisare che il confine del lotto nr 1 Villetta a schiera (Fg.9 mappale 1031 sub 1) invade seppur di poco il la particella 1030, facente parte del bene numero 5. Il confine originario della particella in cui è ubicato il lotto 1, ovvero quello stabilito nel piano di lottizzazione, deve essere ripristinato dall'assegnatario dell'immobile del lotto 1, il quale deve riportare i confini secondo quanto definito nei progetti approvati e depositati c/o il Comune di Formia.

L'aggiudicatario, in caso di eventuale successiva cessione a terzi, dovrà tenere presente dell'esistenza dei



vincoli e delle precisazioni riportate nelle convezioni stipulate per il Piano di zona Castellonorato ovvero: 1) Convenzione del 29/03/2007rep., nr rep. 10699 del 18.05.2012; 2) convenzione del 17/12/2009 nr. rep. 11115; 3) convenzione del 18/05/2012 nr. rep. 11409; 4) convenzione 11534 del 15/05/2013. (in allegato)

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Parte delle aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato sono state assegnate alla società debitrice **** Omissis **** oltre ad altre tre soc. coop. le quali erano obbligate dalla convenzione sottoscritta nr. rep 11115 del 17/12/2009, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito, suddiviso fra le 4 cooperative presenti e autorizzate alla realizzazione delle opere nel Piano di Zona, non inferiore a euro 1.268.731,30.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Parte dell'area facente parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato sono state assegnate alla società debitrice **** Omissis **** oltre ad altre tre soc. coop. le quali erano obbligate dalla convenzione sottoscritta nr. rep 11115 del 17/12/2009, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito, suddiviso fra le 4 cooperative presenti e autorizzate alla realizzazione delle opere nel Piano di Zona, non inferiore a euro 1.268.731,30.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Gran parte della superficie risulta in piano senza colture.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Gran parte del bene è un'area boschiva per una superficie di circa mq 1444,50,

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Dagli atti posseduti e ricercati non risulta accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Dagli atti posseduti e ricercati non risulta accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

L'area in questione, ricadente nel lotto nr 4, è formata da terreno edificabile con una superficie totale di 1545,50 mq e con indice di fabbricazione fondiario pari a 1 mc/mq

Sull'area furono approvati i seguenti permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012 ; permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012 e permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

I terreni facenti parte del bene numero 5 risultano non edificabili in merito alle indicazioni espresse dall'ufficio vincolo idrogeologico provinciale. La superficie è principalmente boscata.

Sull'area furono approvati i seguenti permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012 ; permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012 e permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1929 al 10/09/1939	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	26/11/1929	470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	15/12/1929	33736	26981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1939 al 06/08/1974	**** Omissis ****	DIVISIONE PER ASSEGNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	11/09/1939	8825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	11/09/1939	19249	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/1974 al 13/03/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FORMIA	07/08/1974	169	136
Dal 14/03/1986 al 18/04/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LA GIOIA	18/02/1986	6587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	14/03/1986	3135	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2006 al 22/04/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	23/04/2007	16452	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	1645	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 06/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	23/04/2007	1645	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 05/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LATINA	06/06/2012	12809	8856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA R.I. LATINA	06/06/2012	12809	8856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 15/07/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	06/06/2012	12810	
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento.

La data del 15/07/2024 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria de R.I.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1929 al 10/09/1939	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	26/11/1929	470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA SANTA MARIA CAPUA VETERE	15/12/1929	33736	26981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1939 al 06/08/1974	**** Omissis ****	DIVISIONE PER ASSEGNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VINCENZO RICCARDELLI	11/09/1939	8825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SANTA MARIA CAPUA VETERE	11/09/1939	19249	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/08/1974 al 13/03/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	FORMIA	07/08/1974	169	136		
Dal 14/03/1986 al 18/04/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			LA GIOIA	18/02/1986	6587	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			CONSERVATORIA DI LATINA	14/03/1986	3135	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/04/2006 al 22/04/2007	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			CONSERVATORIA LATINA	23/04/2007	16452	7775
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione				



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	23/04/2007	16452	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2007 al 05/06/2012	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	29/03/2007	10699	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	23/04/2007	1645	7775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	06/06/2012	12809	8856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2012 al 06/06/2012	**** Omissis ****	RETROCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA (LT)	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA LATINA	06/06/2012	12810	8856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/06/2012 al 15/07/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI FORMIA	18/05/2012	11409	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA R.I. LATINA	06/06/2012	12808	8855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento.

La data del 15/07/2024 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria de R.I.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dir. Prov.le Latina aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Latina il 16/04/2014
Reg. gen. 9810 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 14/04/2014
N° repertorio: 69179



N° raccolta: 35737

Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Latina il 16/04/2014 ai nn.9810/919 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 14/04/2014, rep.69179/35737, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 contro la **** Omissis **** con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **** Omissis **** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 885,p.lla 888, p.lla 889, p.lla 892, p.lla 971 e p.lla 972.

Trascrizioni

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16452 - Reg. part. 7775

Note: Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 23/04/2007 ai nn.16452/7775 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9. p.lla 885, p.lla 892 e p.lla 888 dal COMUNE DI FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "CON IL TRASCRIVENDO ATTO DI CONVENZIONE STIPULATO AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 865/71 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, IL COMUNE DI FORMIA CEDE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ LE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 167/62, IN LOCALITÀ CASTELLONORATO, LOTTO N.1 DI COMPLESSIVI MC. 5164 RESIDENZIALI, A FAVORE DELLA COOPERATIVA EDILIZIA DEL SOLE PER LA REALIZZAZIONE DI N.12 ALLOGGI DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE. TALE CESSIONE AVVIENE AD UN PREZZO DI EURO 26,82 AL MC. GIUSTA DELIBERA DI G.M. N.115/04 E SUCCESSIVA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.13 DEL 12/02/2007. LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30".

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a LATINA il 23/04/2007

Reg. gen. 16447 - Reg. part. 7770

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16447/7770 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10696/1, contro la ##SOLEMAR SOCIETÀ' COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 891, p.lla 875, p.lla 881, p.lla 878, p.lla 886, p.lla 884 e p.lla 889, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC. COOP. EDILIZIA SOLEMAR AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE". Si fa presente che solo la p.lla 889 Fg.9 riguarda QUESTA CONVENZIONE in quanto attualmente di proprietà della società esecutata.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Latina il 23/04/2007

Reg. gen. 16453 - Reg. part. 7776

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16453/7776 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699/1, contro la## DEL SOLE SOCIETÀ' COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 885, p.lla 892, p.lla 882, p.lla 876, p.lla 883 e p.lla 888, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC.COOP. EDILIZIA **** Omissis **** AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE".

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 06/06/2012



Reg. gen. 12810 - Reg. part. 8857

Note: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 18/05/2012, rep. 11409, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 06/06/2012 ai nn.12810/8857 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprieta' degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9 p.lla 889, p.lla 971 e p.lla 972 dal COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "TRATTASI DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CASTELLONORATO IN FAVORE DI DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71. IL TUTTO COME ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA CONVENZIONE IN OGGETTO";

- **Atto tra vivi - Retrocessione**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12808 - Reg. part. 8855

Note: Con la presente retrocessione la **** Omissis **** cede al comune di Formia i terreni del fg. 9 p.lle 876, 883 e 882.

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

Trascritto a Latina il 23/01/2024

Reg. gen. 1715 - Reg. part. 1396

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13871 - Reg. part. 1580

Note: ulteriori informazioni: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 29 MAGGIO 2014, QUALE PRIMA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 187.000,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. IL "MUTUATARIO" VERSA ALLA "BANCA" L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 21.733,75, COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO AL LETTERA "A". 3. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B".

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 12/04/2016

Reg. gen. 7440 - Reg. part. 1058

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA "BANCA", PRIMA DELLA STIPULAZIONE DELL'ANNOTANDO ATTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 648.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE C),D) E), F), G), H) ED I) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 31 MARZO 2016, QUALE OTTAVA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON CONTRATTO A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE COPPOLA IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 72.000,00, E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 720.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C".



- **Riduzione di somma**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25486 - Reg. part. 3349

Note: Annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Latina il 17/11/2017 ai nn.25486/3349 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 30/10/2017, rep.77855/41783, con il quale l'ipoteca passa da EURO 2.000.000,00 a EURO 1.000.000,00; ed annotamento di restrizione di beni annotato presso la Conservatoria di Latina il 16/08/2022 ai nn.23661/2501 atto notarile pubblico per notar ##BARBARACI MICHELE (MINTURNO) àà del 29/07/2022, rep.2491/1727, con il quale vengono liberati gli immobili al catasto Fabbricati Sezione Urbana CAS Fl.9 p.lla 1031 sub. 3, sub. 10, sub. 12, sub. 15, sub. 16, sub. 17, sub. 18 e sub. 5.

- **Modifica contratto di finanziamento**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25488 - Reg. part. 3351

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: *(PROLUNGAMENTO DEL PERIODO DI UTILIZZO E DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO) * LE PARTI DI COMUNE ACCORDO CONVENGONO CHE, A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO STABILITO: A) ALL'ARTICOLO 2, PRIMO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL PERIODO DI UTILIZZO VENGA PROROGATO SINO AL 31 OTTOBRE 2017; B) ALL'ARTICOLO 3, SECONDO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL TERMINE MASSIMO PER IL RIMBORSO FINANZIAMENTO VENGA PROROGATO SINO ALLA NUOVA DATA DI SCADENZA FINALE DEL 30 GIUGNO 2018. FERMO IL RESTO.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25487 - Reg. part. 3350

Note: INFORMAZIONI UTILI SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL MUTUATARIO ACCETTA LA RIDUZIONE DEL FINANZIAMENTO, CONCESSO DALLA BANCA CON IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, ALL'IMPORTO DI EURO 1.000.000,00 E RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, PRIMA DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA SOMMA DI EURO 865.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE D), E), F), G) H), I), J), K), L) E M) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA BANCA IN DATA ODIERNA, QUALE UNDICESIMA SOMMA A SALDO DEL FINANZIAMENTO COME SOPRA RIDOTTO, L'IMPORTO DI EURO 55.000,00; E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 920.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. A SEGUITO DELLE INTERVENUTE PATTUZIONI MODIFICATIVE RELATIVE AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CHE SONO OGGETTO DELL'ANNOTANDO ATTO, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) E' PARI AL 6,55%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Dir. Prov.le Latina aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Latina il 16/04/2014

Reg. gen. 9810 - Reg. part. 919

Quota: 1/1



Importo: € 2.000.000,00
Rogante: COPPOLA GIUSEPPE
Data: 14/04/2014
N° repertorio: 69179
N° raccolta: 35737

Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Latina il 16/04/2014 ai nn.9810/919 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 14/04/2014, rep.69179/35737, per EURO 4.000.000,00 a garanzia di EURO 2.000.000,00 contro la **** Omissis **** con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore della **** Omissis **** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 885, p.lla 888, p.lla 889, p.lla 892, p.lla 971 e p.lla 972.

Trascrizioni

- **Cessione di diritti a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 23/04/2007
Reg. gen. 16452 - Reg. part. 7775

Note: Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699, trascritto presso la Conservatoria di Latina addì 23/04/2007 ai nn.16452/7775 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9. p.lla 885, p.lla 892 e p.lla 888 dal COMUNE DI FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "CON IL TRASCRIVENDO ATTO DI CONVENZIONE STIPULATO AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 865/71 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, IL COMUNE DI FORMIA CEDE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ LE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CUI ALLA LEGGE 167/62, IN LOCALITÀ CASTELLONORATO, LOTTO N.1 DI COMPLESSIVI MC. 5164 RESIDENZIALI, A FAVORE DELLA COOPERATIVA EDILIZIA DEL SOLE PER LA REALIZZAZIONE DI N.12 ALLOGGI DI TIPO ECONOMICO E POPOLARE. TALE CESSIONE AVVIENE AD UN PREZZO DI EURO 26,82 AL MC. GIUSTA DELIBERA DI G.M. N.115/04 E SUCCESSIVA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.13 DEL 12/02/2007. LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30".

- **CONVENZIONE EDILIZIA**

Trascritto a LATINA il 23/04/2007
Reg. gen. 16447 - Reg. part. 7770

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16447/7770 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10696/1, contro la ##SOLEMAR SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 891, p.lla 875, p.lla 881, p.lla 878, p.lla 886, p.lla 884 e p.lla 889, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC. COOP. EDILIZIA SOLEMAR AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE". Si fa presente che solo la p.lla 889 Fg.9 riguarda QUESTA CONVENZIONE in quanto attualmente di proprietà della società esecutata.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Latina il 23/04/2007
Reg. gen. 16453 - Reg. part. 7776

Note: Convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Latina il 23/04/2007 ai nn.16453/7776 emessa dal Comune di FORMIA il 29/03/2007, rep. 10699/1, contro la## DEL SOLE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA## con sede in FORMIA per la quota di 1/1 della proprietà a favore del COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.9 p.lla 885, p.lla 892, p.lla 882, p.lla 876, p.lla 883 e p.lla 888, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA AVRA' LA DURATA



DI ANNI 30 ED OBBLIGA LA SOC.COOP. EDILIZIA **** Omissis **** AL RISPETTO DI TUTTE LE PATTUZIONI IN ESSA CONTENUTE”.

- **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12810 - Reg. part. 8857

Note: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso dal COMUNE DI FORMIA il 18/05/2012, rep. 11409, trascritto presso la Conservatoria di Latina addi' 06/06/2012 ai nn.12810/8857 con il quale la **** Omissis **** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprieta' degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9 p.lla 889, p.lla 971 e p.lla 972 dal COMUNE DI FORMIA con sede in FORMIA, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: “TRATTASI DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA DI CASTELLONORATO IN FAVORE DI DEL SOLE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 865/71. IL TUTTO COME ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA CONVENZIONE IN OGGETTO”;

- **Atto tra vivi - Retrocessione**

Trascritto a Latina il 06/06/2012

Reg. gen. 12808 - Reg. part. 8855

Note: Con la presente retrocessione la **** Omissis **** cede al comune di Formia i terreni del fg. 9 p.lle 876, 883 e 882.

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

Trascritto a Latina il 23/01/2024

Reg. gen. 1715 - Reg. part. 1396

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 16/06/2014

Reg. gen. 13871 - Reg. part. 1580

Note: ulteriori informazioni: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 29 MAGGIO 2014, QUALE PRIMA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 187.000,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. IL "MUTUATARIO" VERSA ALLA "BANCA" L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 21.733,75, COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO AL LETTERA "A". 3. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B".

- **Erogazione Parziale**

Iscritto a Latina il 12/04/2016

Reg. gen. 7440 - Reg. part. 1058

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL "MUTUATARIO" RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA "BANCA", PRIMA DELLA STIPULAZIONE DELL'ANNOTANDO ATTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 648.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE C),D) E), F), G), H) ED I) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA "BANCA" IN DATA 31 MARZO 2016, QUALE OTTAVA QUOTA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON CONTRATTO A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE COPPOLA IN DATA 14 APRILE 2014, REP. 69179/35737, LA SOMMA DI EURO 72.000,00, E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 720.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. PER LA PRESENTE QUOTA DI FINANZIAMENTO IL TAEG PREVISTO DALLA NORMATIVA



SULLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI, E' PARI INDICATIVAMENTE AL 7,29%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C".

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25486 - Reg. part. 3349

Note: Annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Latina il 17/11/2017 ai nn.25486/3349 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 30/10/2017, rep.77855/41783, con il quale l'ipoteca passa da EURO 2.000.000,00 a EURO 1.000.000,00; ed annotamento di restrizione di beni annotato presso la Conservatoria di Latina il 16/08/2022 ai nn.23661/2501 atto notarile pubblico per notar ##BARBARACI MICHELE (MINTURNO) à del 29/07/2022, rep.2491/1727, con il quale vengono liberati gli immobili al catasto Fabbricati Sezione Urbana CAS Fl.9 p.lla 1031 sub. 3, sub. 10, sub. 12, sub. 15, sub. 16, sub. 17, sub. 18 e sub. 5.

- **Modifica contratto di finanziamento**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25488 - Reg. part. 3351

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: *(PROLUNGAMENTO DEL PERIODO DI UTILIZZO E DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO) * LE PARTI DI COMUNE ACCORDO CONVENGONO CHE, A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO STABILITO: A) ALL'ARTICOLO 2, PRIMO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL PERIODO DI UTILIZZO VENGA PROROGATO SINO AL 31 OTTOBRE 2017; B) ALL'ARTICOLO 3, SECONDO COMMA, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, IL TERMINE MASSIMO PER IL RIMBORSO FINANZIAMENTO VENGA PROROGATO SINO ALLA NUOVA DATA DI SCADENZA FINALE DEL 30 GIUGNO 2018. FERMO IL RESTO.

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Latina il 17/11/2017

Reg. gen. 25487 - Reg. part. 3350

Note: INFORMAZIONI UTILI SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA DI CUI AL QUADRO "A" DELLA PRESENTE NOTA VENGA ANNOTATO QUANTO SEGUE: IL MUTUATARIO ACCETTA LA RIDUZIONE DEL FINANZIAMENTO, CONCESSO DALLA BANCA CON IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, ALL'IMPORTO DI EURO 1.000.000,00 E RICONOSCE: - DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, PRIMA DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO, LA SOMMA DI EURO 865.500,00, COME INDICATO ALLE LETTERE D), E), F), G) H), I), J), K), L) E M) DELLE PREMESSE DELL'ANNOTANDO ATTO; - DI RICEVERE DALLA BANCA IN DATA ODIERNA, QUALE UNDICESIMA SOMMA A SALDO DEL FINANZIAMENTO COME SOPRA RIDOTTO, L'IMPORTO DI EURO 55.000,00; E QUINDI, COMPLESSIVAMENTE, LA SOMMA DI EURO 920.500,00, DELLA QUALE DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. A SEGUITO DELLE INTERVENUTE PATTUZIONI MODIFICATIVE RELATIVE AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CHE SONO OGGETTO DELL'ANNOTANDO ATTO, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) E' PARI AL 6,55%, COME RISULTA DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012 ; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. ****



Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Il progetto depositato prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B).

Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 foglio 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del foglio 9.

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012 ; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B).

Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9.

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Su parte dell'area del bene in questione, ricadente del Piano di Zona di Castellonorato, nell'anno 2012 furono rilasciati i seguenti permessi a costruire, ad oggi decaduti, emessi dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012.

Le suddette autorizzazioni erano state rilasciate nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. Cooperativa, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Infatti sull'area oggetto di pignoramento doveva sorgere un fabbricato composto da nr 5 villette a schiera posizionato in linea con il complesso di villette a schiera ora esistente, facente parte dello stesso lotto di progettazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FORMIA (LT) - LOC. CASTELLONORATO - VIA CAMPOLE SNC

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Su parte dell'area del bene in questione, ricadente del Piano di Zona di Castellonorato, nell'anno 2012 (ora decadute) furono rilasciati i seguenti permessi a costruire emessi dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012.

Le suddette autorizzazioni erano state rilasciate nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. Cooperativa, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534.

Infatti sull'area oggetto di pignoramento doveva sorgere un fabbricato composto da nr 5 villette a schiera posizionato in linea con il l'edificio di villette a schiera ora esistente, facente parte dello stesso lotto di progettazione.



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. 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 perizia. Inoltre nella stima si è tenuto conto della peculiarità dell'immobile il quale fa parte di un complesso abitativo realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata(L. 865/1971).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno oltre a un' terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso, lateralmente e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 309.647,52
Il bene oggetto di questa procedura è stato stimato tenendo in considerazione diversi aspetti, in primo luogo si è considerato che esso è stato edificato secondo le procedure di edilizia economica convenzionata in applicazione della Legge n. 865/1971, inoltre, per una migliore valutazione, congiuntamente sono stati analizzati i prezzi di mercato rilevati nella zona, in riferimento alla tipologia di alloggio.
In relazione alla finalità sociale a cui è destinato l'immobile pignorato e in base agli atti posseduti, è stato esaminato come dato iniziale per la definizione della stima, il prezzo di "prima cessione" determinato dal Comune di Formia con certificazione Prot. n. 260/2014 del 25/02/2014, per la vendita di un alloggio convenzionato nello stesso complesso abitativo ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.
Al bene simile preso a riferimento, veniva assegnato ad un prezzo unitario di costruzione di 1.330,87 €/mq cer, così come definito dai calcoli resi dalla Delibera Consiglio Comunale nr. 38 del 27.07.2009.
A tale somma, per ottenere il prezzo massimo di prima cessione, venivano aggiunti: la rivalutazione ISTAT, gli oneri di urbanizzazione e l'incidenza del costo di cessione d'area la cui somma ammontava a



1.709.21 €/mq cer.

Si ricorda che l'area considerata nel calcolo delle superfici dell'edilizia convenzionata in zona PEEP è quella derivante dalle direttive contenute all'interno dei decreti emanati dal Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER).

Dal computo rilevato si è constatato che l'area dell'intero lotto Scer è pari a 141,93 mq mentre la superficie convenzionale calcolata con l'omissione dell'area esterna di pertinenza esclusiva e del sottotetto, è pari a 163.74 mq. Il loro rapporto con complemento a 100 differisce di circa il 13%.

Il prezzo di prima cessione, attualizzando il costo di costruzione a giugno 2016 (data di fine lavori) e tenendo conto della variazione dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (+ 7,9 %), risulta pari a 1.759,18 €/mq cer.

Nella convenzione n.11534 del 15/05/2013 si prescrive che il prezzo di cessione successivo alla prima vendita deve essere maggiorato in funzione dell'indice ISTAT nazionale della vita (+20,7% da giugno 2016 a maggio 2024) e diminuito in base all'età dell'edificio (-5%) e alla posizione geografica del fabbricato (-10%).

Applicando quanto sopra e convertendo la Scer in superficie convenzionale si ha che il valore del prezzo massimo del bene è pari a 1.618,00 €/mq convenzionale (ovvero 1.859,00 €/mq cer).

Per quanto sopra, allo scopo di rendere un'equa valutazione del bene, è opportuno valutare comunque il prezzo di base d'asta del bene pignorato con il metodo del "prezzo massimo" e confrontarlo successivamente con i prezzi di mercato per immobili simili della stessa identità costruttiva. Il prezzo di mercato riferito alla zona d'interesse, valutato tendendo presente i vari siti di vendita immobiliare, è pari a 1.690,00 €/mq.

Il valore di cui sopra è stato comparato con il prezzo massimo di cessione effettuando una media ponderata che tiene conto dell'uso e della tipologia di immobile, si ottiene il valore finale da porre come base d'asta che è pari a 1.668,00 €/mq.

Al valore stimato, vanno decurtati tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione del bene previsti dalle convenzioni stipulate. Le opere di urbanizzazione, non essendo mai state realizzate dalla società cooperativa costruttrice seppur obbligata dalle convenzioni comunali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente e quindi detratte dalla valutazione complessiva della villetta a schiera.

Per la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti al lotto nr 1 si è operato considerando il valore di 204,00 €/mq cer riferito al nov. 2013, riportato nella certificazione rilasciata dall'ente comunale prot. 260/2014 del 25.02.2014 (in allegato).

Dalla determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023 Comune di Formia, il costo di cui sopra viene rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 - marzo 2024.

Dunque gli oneri di urbanizzazione saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. marzo 2024) e quindi pari a +18.48% da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer.

I costi presumibili di urbanizzazione ancora da realizzare che saranno a carico dell'acquirente sono pari a 242,00 €/mqcer, per un totale di € 34.347,00 oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Dovranno essere inoltre scomputati gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli spazi interni della villetta a schiera che sono stimati per un valore pari a € 2.500,00 (sanzione amministrativa CILA in sanatoria + spese professionali + diritti di segreteria).

Infine sono da considerare a carico dell'acquirente anche i costi per la definizione della pratica del Genio Civile con l'acquisizione della relazione a strutture ultimate, prove di laboratorio sui materiali da costruzione utilizzati e l'effettuazione del collaudo delle strutture da parte di un professionista abilitato.



Il valore complessivo, per l'intero fabbricato composto da 7 u.i., è stato stimato a corpo pari a 20.000,00 € portando, quindi, ad un costo per unità immobiliare in esecuzione pari a 2.857,00€.

In conclusione gli oneri PRESUMIBILI di regolarizzazione a carico dell'acquirente saranno pari a:

1. oneri di urbanizzazione € 34.347,00 (*);
2. oneri di regolarizzazione urbanistico degli spazi interni € 2.500,00
3. oneri di regolarizzazione strutture genio civile € 2.857,00

(*) oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	185,64 mq	1.668,00 €/mq	€ 309.647,52	100,00%	€ 309.647,52
				Valore di stima:	€ 309.647,52

Valore di stima: € 309.647,52

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione urbanistica per corretta disposizione degli spazi interni	2500,00	€
Redazione da parte di un professionista del Collaudo Statico Strutturale	2857,00	€
Oneri di urbanizzazione	34347,00	€

Valore finale di stima: € 269.943,52

Dal prezzo di stima saranno decurtati a carico dell'aggiudicatario dell'immobile degli oneri dovuti a regolarizzazioni urbanistiche e di genio civile da predisporre obbligatoriamente, quali:

1. Presentazione CILA a sanatoria per corretta disposizione degli spazi interni € 2500,00;
2. Redazione del Collaudo Strutturale _ pratica di Genio Civile € 2857,00;
3. Oneri di urbanizzazione € 34.347,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Villetta ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc**
Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di



Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre a un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 295.266,57

Il bene oggetto di questa procedura è stato stimato tenendo in considerazione diversi aspetti, in primo luogo si è considerato che esso è stato edificato secondo le procedure di edilizia economica convenzionata in applicazione della Legge n. 865/1971, inoltre, per una migliore valutazione, congiuntamente sono stati anche analizzati i prezzi di mercato rilevati nella zona, in riferimento alla tipologia di alloggio.

In relazione della finalità sociale a cui è destinato l'immobile pignorato e in base agli atti posseduti, è stato esaminato come dato di iniziale per la definizione della stima, il prezzo di "prima cessione" determinato dal Comune di Formia con certificazione Prot. n. 260/2014 del 25/02/2014, per la vendita di un alloggio convenzionato nello stesso complesso abitativo ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Al bene simile di cui sopra preso a riferimento, veniva assegnato ad un prezzo unitario di costruzione di 1.330,87 €/mq cer, definito dai calcoli resi dalla Delibera Consiglio Comunale nr. 38 del 27.07.2009.

A tale somma, per ottenere il prezzo massimo di prima cessione, venivano aggiunti: la rivalutazione ISTAT, gli oneri di urbanizzazione e l'incidenza del costo di cessione d'area la cui somma ammontava a 1.709.21 €/mq cer.

Si ricorda che l'area considerata nel calcolo delle superfici dell'edilizia convenzionata in zona PEEP è quella derivante dalle direttive contenute all'interno dei decreti emanati dal Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER).

Dal computo rilevato si è constatato che l'area dell'intero lotto Scer è pari a 141,93 mq mentre la superficie convenzionale calcolata con l'omissione dell'area esterna di pertinenza esclusiva e il sottotetto, è pari a 161,52 mq. il loro rapporto con complemento a 100 differisce di circa il 13%.

Il prezzo di prima cessione sopra definito attualizzato da gennaio 2009 fino a giugno 2016 (data di fine lavori), considerando la variazione dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" è di + 7,9 %, il valore di prima cessione completo di oneri per il costo di cessione d'area, oneri di urbanizzazione, risultava pari a 1.759,18 €/mq cer.

Nella convenzione n.11534 del 15/05/2013 si prescrive che il prezzo di cessione successivo alla prima vendita doveva essere maggiorato in funzione dell'indice ISTAT nazionale della vita (+20,7% da giugno 2016 a maggio 2024) e diminuito in base all'età dell'edificio (-5%) e alla posizione geografica del fabbricato (-10%).

Applicando quanto sopra e convertendo la Scer in superficie convenzionale si ha che il valore del prezzo massimo del bene è pari a 1.618,00 €/mq convenzionale (ovvero 1.859,00 €/mq cer).

Per quanto sopra, allo scopo di rendere un'equa valutazione del bene, è opportuno valutare comunque il prezzo di base d'asta del bene pignorato con il metodo del "prezzo massimo" e confrontarlo successivamente con i prezzi di mercato per immobili simili della stessa identità costruttiva. Il prezzo di mercato riferito alla zona d'interesse, valutato tendendo presente i vari siti di vendita immobiliare, è pari a 1.690,00 €/mq.



Il valore di cui sopra è stato comparato con il prezzo massimo di cessione effettuando una media ponderata che tiene conto dell'uso e della tipologia di immobile, si ottiene il valore finale pari a 1.668,00 €/mq.

Infine, per ottenere il valore da porre come base d'asta, viene tenuto conto del deprezzamento del bene dovuto ai danni da umidità presenti nel piano seminterrato ottenendo un prezzo finale pari a 1.660,20 €/mq convenzionale

Al valore stimato, vanno decurtati tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione del bene pervisti dalle convenzioni stipulate. Le opere di urbanizzazione, non essendo mai state realizzate dalla società cooperativa costruttrice seppur obbligata dalle convenzioni comunali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente e quindi detratte dalla valutazione complessiva della villetta a schiera.

Per la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti al lotto nr 1 si è operato considerando il valore di 204,00 €/mq cer riferito al nov. 2013, riportato nella certificazione rilasciata dall'ente comunale prot. 260/2014 del 25.02.2014 (in allegato).

Dalla determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023 Comune di Formia, il costo di cui sopra viene rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 - marzo 2024.

Dunque gli oneri di urbanizzazione saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. marzo 2024) e quindi pari a +18.48% da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer.

I costi presumibili di urbanizzazione ancora da realizzare che saranno a carico dell'acquirente sono pari a 242,00 €/mqcer, per un totale di € 34.347,00 oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Dovranno essere inoltre scomputati gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli spazi interni della villetta a schiera che sono stimati per un valore pari a € 2.500,00 (sanzione amministrativa CILA in sanatoria + spese professionali + diritti di segreteria).

Infine sono da considerare a carico dell'acquirente anche i costi per la definizione della pratica del Genio Civile con l'acquisizione della relazione a strutture ultimate, prove di laboratorio sui materiali da costruzione utilizzati e l'effettuazione del collaudo delle strutture da parte di un professionista abilitato. Il valore complessivo, per l'intero fabbricato composto da 7 u.i., è stato stimato a corpo pari a 20.000,00 € portando, quindi, ad un costo per unità immobiliare in esecuzione pari a 2.857,00€.

In conclusione gli oneri PRESUMIBILI di regolarizzazione a carico dell'acquirente saranno pari a:

1. oneri di urbanizzazione € 34.347,00 (*);
2. oneri di regolarizzazione urbanistico degli spazi interni € 2.500,00;
3. oneri di regolarizzazione strutture genio civile € 2.857,00

(*) oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via	177,85 mq	1.660,20 €/mq	€ 295.266,57	100,00%	€ 295.266,57



Campole snc						
					Valore di stima:	€ 295.266,57

Valore di stima: € 295.266,57

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione urbanistica per corretta disposizione degli spazi interni	2500,00	€
Redazione da parte di un professionista del Collaudo Statico Strutturale	2857,00	€
Oneri di urbanizzazione	34347,00	€

Valore finale di stima: € 255.562,57

Dal prezzo di stima saranno decurtati a carico dell'aggiudicatario dell'immobile degli oneri dovuti a regolarizzazioni urbanistiche e di genio civile da predisporre obbligatoriamente, quali:

1. Presentazione CILA a sanatoria per corretta disposizione degli spazi interni € 2500,00;
2. Redazione del Collaudo Strutturale _ pratica di Genio Civile € 2857,00;
3. Oneri di urbanizzazione € 34.347,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
 Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista circa 8 km dal mare, 10 km dalla città di Formia e 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole. È composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre ad un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 279.911,00
 Il bene oggetto di questa procedura è stato stimato tenendo in considerazione diversi aspetti, in primo luogo si è considerato che esso è stato edificato secondo le procedure di edilizia economica



convenzionata in applicazione della Legge n. 865/1971, inoltre, per una migliore valutazione, congiuntamente sono stati anche analizzati i prezzi di mercato rilevati nella zona, in riferimento alla tipologia di alloggio.

In relazione della finalità sociale a cui è destinato l'immobile pignorato e in base agli atti posseduti, è stato esaminato come dato di iniziale per la definizione della stima, il prezzo di "prima cessione" determinato dal Comune di Formia con certificazione Prot. n. 260/2014 del 25/02/2014, per la vendita di un alloggio convenzionato nello stesso complesso abitativo ove è ubicato il bene oggetto di pignoramento.

Al bene simile di cui sopra preso a riferimento, veniva assegnato ad un prezzo unitario di costruzione di 1.330,87 €/mq cer, definito dai calcoli resi dalla Delibera Consiglio Comunale nr. 38 del 27.07.2009.

A tale somma, per ottenere il prezzo massimo di prima cessione, venivano aggiunti: la rivalutazione ISTAT, gli oneri di urbanizzazione e l'incidenza del costo di cessione d'area la cui somma ammontava a 1.709.21 €/mq cer.

Si ricorda che l'area considerata nel calcolo delle superfici dell'edilizia convenzionata in zona PEEP è quella derivante dalle direttive contenute all'interno dei decreti emanati dal Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER).

Dal computo rilevato si è constatato che l'area dell'intero lotto Scer è pari a 141,93 mq mentre la superficie convenzionale calcolata con l'omissione dell'area esterna di pertinenza esclusiva e il sottotetto, è pari a 161,52 mq. il loro rapporto con complemento a 100 differisce di circa il 13%.

Il prezzo di prima cessione sopra definito attualizzato da gennaio 2009 fino a giugno 2016 (data di fine lavori), considerando la variazione dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" è di + 7,9 %, il valore di prima cessione completo di oneri per il costo di cessione d'area, oneri di urbanizzazione, risultava pari a 1.759,18 €/mq cer.

Nella convenzione n.11534 del 15/05/2013 si prescrive che il prezzo di cessione successivo alla prima vendita dovrà essere maggiorato in funzione dell'indice ISTAT nazionale della vita (+20,7% da giugno 2016 a maggio 2024) e diminuito in base all'età dell'edificio (-5%) e alla posizione geografica del fabbricato (-10%).

Applicando quanto sopra e convertendo la Scer in superficie convenzionale si ha che il valore del prezzo massimo del bene è pari a 1.618,00 €/mq convenzionale (ovvero 1.859,00 €/mq cer).

Per quanto sopra, allo scopo di rendere un'equa valutazione del bene, è opportuno valutare comunque il prezzo di base d'asta del bene pignorato con il metodo del "prezzo massimo" e confrontarlo successivamente con i prezzi di mercato per immobili simili della stessa identità costruttiva. Il prezzo di mercato riferito alla zona d'interesse, valutato tendendo presente i vari siti di vendita immobiliare, è pari a 1.690,00 €/mq.

Il valore di cui sopra è stato comparato con il prezzo massimo di cessione effettuando una media ponderata che tiene conto dell'uso e della tipologia di immobile, si ottiene il valore finale che è pari a 1.668,00 €/mq.

Infine, per ottenere il valore da porre come base d'asta, viene tenuto conto del deprezzamento del bene dovuto ai danni da umidità presenti nel piano seminterrato (vedi capitolo stato conservativo) ottenendo un prezzo finale pari a 1.585,00 €/mq convenzionale

Al valore stimato, vanno decurtati tutti gli oneri necessari per la regolarizzazione del bene pervisti dalle convenzioni stipulate. Le opere di urbanizzazione, non essendo mai state realizzate dalla società cooperativa costruttrice seppur obbligata dalle convenzioni comunali, dovranno essere poste a carico dell'acquirente e quindi detratte dalla valutazione complessiva della villetta a schiera.



Per la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti al lotto nr 1 si è operato considerando il valore di 204,00 €/mq cer riferito al nov. 2013, riportato nella certificazione rilasciata dall'ente comunale prot. 260/2014 del 25.02.2014 (in allegato).

Dalla determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023 Comune di Formia, il costo di cui sopra viene rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 – marzo 2024.

Dunque gli oneri di urbanizzazione saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. marzo 2024) e quindi pari a +18.48% da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer.

I costi presumibili di urbanizzazione ancora da realizzare che saranno a carico dell'acquirente sono pari a 242,00 €/mqcer, per un totale di € 34.347,00 oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Dovranno essere scomputati gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica degli spazi interni della villetta a schiera che sono stimati per un valore pari a € 2.500,00 (sanzione amministrativa CILA in sanatoria + spese professionali + diritti di segreteria).

Infine sono da considerare a carico dell'acquirente anche i costi per la definizione della pratica del Genio Civile con l'acquisizione della relazione a strutture ultimate, prove di laboratorio sui materiali da costruzione utilizzati ed il rilascio del certificato di collaudo delle strutture da parte di un professionista abilitato. Il valore complessivo, per l'intero fabbricato composto da 7 u.i., è stato stimato a corpo pari a 20.000,00 € portando, quindi, ad un costo per unità immobiliare in esecuzione pari a 2.857,00€.

In conclusione gli oneri PRESUMIBILI di regolarizzazione a carico dell'acquirente saranno pari a:

1. oneri di urbanizzazione € 34.347,00 (*);
2. oneri di regolarizzazione urbanistico degli spazi interni € 2.500,00;
3. oneri di regolarizzazione strutture genio civile € 2.857,00.

(*) oltre eventuali ulteriori oneri o deprezzamenti applicati insindacabilmente dall'Ente locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	176,60 mq	1.585,00 €/mq	€ 279.911,00	100,00%	€ 279.911,00
				Valore di stima:	€ 279.911,00

Valore di stima: € 279.911,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la regolarizzazione urbanistica per corretta disposizione degli spazi interni	2500,00	€
Redazione da parte di un professionista del Collaudo Statico Strutturale	2857,00	€



Oneri di urbanizzazione	34347,00	€
-------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 240.207,00

Dal prezzo di stima saranno decurtati a carico dell'aggiudicatario dell'immobile degli oneri dovuti a regolarizzazioni urbanistiche e di genio civile da predisporre obbligatoriamente, quali:

1. Presentazione CILA a sanatoria per corretta disposizione degli spazi interni € 2500,00;
2. Redazione del Collaudo Strutturale _ pratica di Genio Civile € 2857,00;
3. Oneri di urbanizzazione € 34.347,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il terreno edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT) ed è incluso in un'area perimetrata del Piano di Zona di Castellonorato. L'area è inserita all'interno del borgo, il quale si affaccia sul golfo di Gaeta e sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310 m s.l.m. Castellonorato dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 971, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 888, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 892, Porz. Porzione, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 972, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 889, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 58.729,00

Il valore commerciale dei terreni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, 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.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il terreno non edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT), incluso in un'area perimetrata del "Piano di Zona di Castellonorato". L'area è inserita all'interno del borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310m s.l.m.. Dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 892, Porz. Porzione, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1030, Qualità Seminativo



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

Valore di stima del bene: € 18.778,50

Il valore commerciale terreni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	1545,50 mq	38,00 €/mq	€ 58.729,00	100,00%	€ 58.729,00
Bene N° 5 - Terreno Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc	1444,50 mq	13,00 €/mq	€ 18.778,50	100,00%	€ 18.778,50
				Valore di stima:	€ 77.507,50

Valore di stima: € 77.507,50

Valore finale di stima: € 77.507,50

Il valore commerciale terreni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, 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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Parte del terreno destinato dalla zona PEEP è stato ceduto dall'Ente locale alla **** Omissis **** per la realizzazione di alloggi in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata. La cessione in diritto di



proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis ****. Registrata c/o la conservatoria dei registri immobiliari di Latina il 23/04/2007 Registro generale 16452 Registro particolare 7775.

L'intera area facente parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate a 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** con convenzioni, registrate c/o la conservatoria di Latina, venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scampo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30 per l'intero piano di zona.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle soc. coop. di cui sopra NON sono state realizzate.

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE LOTTI 1, 2 e 3

I beni oggetto di esecuzione fanno parte di un complesso residenziale di un gruppo formato da 5 blocchi di villette a

schiera sito nella frazione di Castellonorato nel comune di Formia (LT). L'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata. La cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel P.E.E.P. Lotto 1 Piano di Zona di Castellonorato è stato formalizzato con convenzione nr rep. 10699 in data 29/03/2007 tra **** Omissis ****.

Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep. 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle suddette cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scampo delle somme dovute all'amministrazione comunale.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società cooperative e quindi anche di quella eseguita, NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici dovuti per il singolo lotto dovranno essere posti a carico dell'acquirente.

Alla luce di ciò, il bene PIGNORATO in questione non gode della prevista agibilità in quanto carente di: collaudo strutturale; opere primarie quali allaccio alla rete fognaria, allaccio elettrico, idrico e gas. Da un'indagine espletata in loco è stato appurato che gli allacci attualmente presenti alle reti sopra descritte sono realizzati in fase provvisoria con collegamenti alla rete elettrica di cantiere e scarichi delle acque reflue in fossa a tenuta con svuotamento tramite ditta specializzata.

L'aggiudicatario NEI SUCCESSIVI EVENTUALI PASSAGGI AD ALTRI SOGGETTI dovrà tenere presente dell'esistenza dei VINCOLI, LIMITI E ONERI riportati nelle convenzioni stipulate per il Piano di zona Castellonorato ovvero: 1) Convenzione del 29/03/2007 rep. nr rep. 10699 del 18.05.2012; 2) convenzione del 17/12/2009 nr. rep. 11115; 3) convenzione del 18/05/2012 nr. rep. 11409; 4) convenzione 11534 del 15/05/2013. (in allegato).

E' da segnalare in merito al lotto 1 che la superficie esterna lato ovest, realizzato con rete metallica e paletti, si protende, di circa due metri, all'interno della particella 1030, la quale fa parte del lotto nr 4.

Il confine originario della particella in cui è ubicato il lotto 1, ovvero quello stabilito nel piano di lottizzazione, deve essere ripristinato all'assegnazione dell'immobile, riportando le recinzioni del confine secondo quanto definito nei progetti approvati.

ULTERIORI RISERVE E PARTICOLARITA SONO STATE RIPORTATE NEL CAPITOLO "PRECISAZIONI" DI OGNI SINGOLO LOTTO.

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE LOTTO NR 4 - TERRENI



Il compendio immobiliare del lotto nr 4 citato in catasto al Fg. 9 di Castellonorato particelle nn. 1030-888-889-892-971-972, ricade nella perimetrazione del Piano di Zona di Castellonorato, ed ha la seguente destinazione urbanistica:

- p.lle 1031-892/p-971-972-888-889: lotto edificabile con indice di fabbricazione fondiario pari a 1 mc/mq;
- p.lle 1030-892/p: area inedificabile in quanto superficie boscata delimitata in virtù delle indicazioni dettate dall'Ufficio vincolo idrogeologico provinciale.

Sono fatti salvi:

1. le fasce e/o ambiti e distanze di rispetto derivanti da vincoli in forza di atti legislativi: stradale, ferroviario, cimiteriale, elettrodotti, metanodotti, gasdotti e degli impianti di depurazione dei reflui;
2. quanto diversamente e più restrittivamente disposto dalla L.R. n. 8/03 del 17.3.2003 a modifica ed integrazione della L.R. n. 38/99 del 22.12.1999 recante nuove norme sul governo del territorio.

Inoltre si fa presente che l'area, è interessata da vincoli:

- R.D. n. 3267 del 30.12.1923, art. 1, per scopi idrogeologici;
- D. Lvo n. 42/04 (art. 134 co. 1 lett. b; art. 142 co. 1 lett. g) ai fini ambientali e paesaggistici.

In merito al mappale 1030 fg.9 è da precisare che il confine del lotto nr 1 Villetta a schiera (Fg.9 mappale 1031 sub1) invade seppur di poco il suddetto mappale. Il confine originario della particella in cui è ubicato il lotto 1, ovvero quello stabilito nel piano di lottizzazione, deve essere ripristinato dall'assegnatario dell'immobile del lotto 1, il quale deve riportare i confini secondo quanto definito nei progetti approvati e depositati c/o il Comune di Formia.

L'aggiudicatario NEI SUCCESSIVI EVENTUALI PASSAGGI AD ALTRI SOGGETTI dovrà tenere presente dell'esistenza dei VINCOLI, LIMITI E ONERI riportati nelle convenzioni stipulate e registrate, per il Piano di zona Castellonorato ovvero: 1) Convenzione del 29/03/2007rep. nr rep. 10699 del 18.05.2012; 2) convenzione del 17/12/2009 nr. rep. 11115; 3) convenzione del 18/05/2012 nr. rep. 11409; 4) convenzione 11534 del 15/05/2013. (in allegato)

Per la definizione degli oneri di urbanizzazione su quello che in futuro potrà essere realizzato sul lotto nr 4 su area P.E.E.P., si fa riferimento a quanto già stabilito dal Comune di Formia con la determinazione dirigenziale REG. GEN.1337 del 15/09/2023, dove in valore è stato rivalutato in ragione dell'80% dell'indice ISTAT "indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale" in riferimento al periodo novembre 2013 -marzo 2024 (ultimo dato disponibile ISTAT).

Si ricorda che la superficie considerata nel calcolo è quella derivante dalle direttive contenute all'interno dei decreti emanati dal Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER).

Pertanto la stima degli oneri di urbanizzazione attribuiti all'eventuale costruzione da realizzarsi saranno pari all'80% della variazione dell'indice (+23,1% rif. Marzo 2024) e quindi pari a +18.48 % da applicarsi al valore di 204,00 €/mq cer. I costi di urbanizzazione su zona PEEP saranno di 242,00 €/mqcer.

Infine ai sensi della L.448/98 è possibile definire la rimozione del vincolo nei successivi eventuali passaggi che l'aggiudicatario potrà effettuare. In particolare a fronte di un corrispettivo è possibile, art 31 c.46 L.448/98, sostituire le sopracitate convenzioni P.E.E.P. ex lege n. 865/1971 con le convenzioni di cui alla Legge "Bucalossi" ex lege 10/1977 e DPR 380/2001(c. 49 ter) una volta decorsi 5 anni dal primo trasferimento.

Il corrispettivo presunto calcolato per il passaggio alla c/d " Bucalossi" è definito nella delibera del Consiglio Comunale n.89 del 25/10/2022 (in allegato) in all' art 5 del regolamento, quantificato con il valore del terreno edificabile riportato in perizia di €38,00 mq con cui si ricavano i Corrispettivi di trasformazione per un costo presunto di 6,70 €/mq, oltre a spese accessorie (rogito notarile, catastali , ipotecarie , imposte di bollo, spese



amministrative).

Successivamente, con il permesso a costruire all'atto dell'edificazione sono da definire con l'ente locale i normali oneri concessori e l'applicazione della L. "Bucalossi".

ULTERIORI RISERVE E PARTICOLARITÀ SONO STATE RIPORTATE NEI CAPITOLI "PRECISAZIONI" DI OGNI SINGOLO LOTTO.

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 15/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentile Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Elaborato planimetrico _ lotto 1 (sub 1 e 8) _lotto 2 (sub 2 e 9) _lotto 3c (sub 6 e 13)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Mappa cataste wegis
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto 2
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione Catastale _ docfa
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Permessi a costruire e varianti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio Mappa di PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Mappa stralcio di Piano di zona Castellonorato
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Convenzioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione prezzo massimo di prima cessione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria lotto 3



- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria lotto 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Delibera Consiglio Comunale n. 89_2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Determinazione dirigenziale Comune di Formia_1337 del 15/09/2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - Delibera Consiglio Comunale n. 38_2009
- ✓ N° 1 Google maps - Foto satellitare con indicazione dei lotti
- ✓ N° 1 Foto - Foto lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - Foto lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - Foto lotto 3
- ✓ N° 1 Foto - Foto Lotto 4
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali lotto 1 (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali lotto 2 (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali lotto 3 (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali lotto 4 (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 SCHEMA RIASSUNTIVO E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI SUDDIVISI PER LOTTO E LORO STIMA (aggiornati al 15/07/2024)
- ✓



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno oltre a un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso, lateralmente e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 11115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534. Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B). Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9. Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scapito delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

Prezzo base d'asta: € 269.943,52

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina



rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre a un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012; permesso a costruire in variante nr 123/2012 e permesso a costruire in variate nr 98/2013. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534. Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B). Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9. Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scapito delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

Prezzo base d'asta: € 255.562,57

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista circa 8 km dal mare, 10 km dalla città di Formia e 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole. È composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre ad un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 13,



Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della**** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012; permesso a costruire in variante nr 123/2012 e permesso a costruire in variate nr 98/2013. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534. Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B). Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9. Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scomputo delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

Prezzo base d'asta: € 240.207,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il terreno edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT) ed è incluso in un'area perimetrata del Piano di Zona di Castellonorato. L'area è inserita all'interno del borgo, il quale si affaccia sul golfo di Gaeta e sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310 m s.l.m. Castellonorato dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione. Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 971, Qualità Seminativo - Fig. 9, Part. 888, Qualità Seminativo - Fig. 9, Part. 892, Porz. Porzione, Qualità Seminativo - Fig. 9, Part. 972, Qualità Seminativo - Fig. 9, Part. 889, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della**** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012 ; permesso a costruire in variate nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534. Il progetto depositato prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B). Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 foglio 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del foglio 9. Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono



state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scapito delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc
Il terreno non edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT), incluso in un'area perimetrata del "Piano di Zona di Castellonorato". L'area è inserita all'interno del borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310m s.l.m.. Dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato che confina con il terreno in esecuzione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 892, Porz. Porzione, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1030, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù dei permessi a costruire rilasciati dal Comune di Formia al presidente della **** Omissis **** e precisamente i permessi a costruire nr 22/2012 del 09/02/2012 ; permesso a costruire in variante nr 98/2013 del 04/06/2013 e permesso a costruire in variante nr 123/2012 del 27/06/2012. I suddetti permessi erano stati rilasciati nel rispetto delle convenzioni sottoscritte tra L'Ente Locale e la soc. **** Omissis ****, ovvero con convenzione del 29/03/2007 nr repertorio 10699, convenzione del 17/12/2009 repertorio nr 1115, convenzione del 18/05/2012 nr repertorio 11409, convenzione del 15.05.2013 nr di repertorio 11534. Il progetto depositato relativo al lotto 1 prevedeva la realizzazione di nr. due strutture indipendenti ubicate nell'area assegnata dal P.d.Z. 147 Castellonorato. Le due strutture, da progetto, comprendevano rispettivamente nr. 7 alloggi (corpo A) e nr 6 alloggi (corpo B). Allo stato attuale è presente solo il corpo A con nr 7 alloggi, di cui solo parte di questi e precisamente i sub 1,2,6,8,9,13 del mappale 1031 fg 9 risultano pignorati; mentre il terreno dove doveva sorgere il fabbricato B risulta pignorato nelle particelle 1030,888,889,892,971 e 972 del F.g 9. Le aree facenti parte del P.d.Z. 167 di Castellonorato, sono state assegnate alle 4 società cooperative edilizie: **** Omissis **** e con convenzione nr rep 11115 del 17/12/2009 venivano regolamentate valutate le opere di urbanizzazione dei lotti assegnati alle 4 cooperative, le quali erano obbligate a realizzare le suddette opere a scapito delle somme dovute all'amministrazione comunale per un importo prestabilito non inferiore a euro 1.268.731,30. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione a carico delle società costruttrici NON sono state realizzate, pertanto gli oneri urbanistici calcolati nei capitoli "precisazioni" e "stima", nel rispetto delle convenzioni stipulate, dovranno essere posti a carico del futuro acquirente .

Prezzo base d'asta: € 77.507,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 04/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.943,52

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	185,64 mq
Stato conservativo:	Il bene in questione, finito di costruire nell'anno 2016, risulta non essere stato mai stato occupato. Pertanto, lo stato di conservazione attuale è buono: le pareti, i pavimenti e i solai risultano puliti con assenza di infiltrazioni o muffe e non sono presenti lesioni all'interno. All'esterno, in corrispondenza della parete ovest, sono presenti alcune venature superficiali orizzontali che interessano l'intonaco esterno. Gli infissi sono nuovi e in buono stato.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno oltre a un'terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso, lateralmente e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.562,57

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	177,85 mq
Stato conservativo:	Il bene in questione, finito di costruire nell'anno 2016, risulta non essere stato mai stato occupato. Pertanto, lo stato di conservazione attuale è buono: le pareti, i pavimenti e i solai del piano terra e del		



	primo piano risultano puliti con assenza di infiltrazioni o muffe e non sono presenti lesioni. Al piano seminterrato sono state riscontrate delle tracce di umidità con distacchi localizzati di intonaco dovuti a infiltrazioni d'acqua all'interno delle pareti. La causa di tali infiltrazioni dovrà essere oggetto di studi più approfonditi ma può essere attribuita all'umidità derivante dal contatto tra le pareti ed il terreno sul lato posteriore della casa e ad umidità di risalita. La stima del bene è stata effettuata tenendo conto del deprezzamento dovuto agli ammaloramenti descritti.
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole, è composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre a un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.207,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1031, Sub. 13, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	176,60 mq
Stato conservativo:	Il bene in questione, finito di costruire nell'anno 2016, risulta essere attualmente occupato senza titolo. Pur non presentando danni evidenti da usura ai piani fuori terra, l'abitazione presenta rilevanti problemi di infiltrazioni su buona parte delle pareti del piano seminterrato. La causa di tali infiltrazioni dovrà essere oggetto di studi più approfonditi ma può essere attribuita all'umidità derivante dal contatto tra le pareti ed il terreno sul lato posteriore della casa e ad umidità di risalita. La stima del bene è stata effettuata tenendo conto del deprezzamento dovuto agli ammaloramenti descritti, ipotizzando che, per eliminare il problema alla fonte, è necessario impermeabilizzare esternamente la porzione di fabbricato a contatto diretto con il terreno.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un complesso residenziale di alloggi a schiera sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT). Immobile realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata (L.n. 865/1971). Il borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa posta a 310 s.l.m. e dista circa 8 km dal mare, 10 km dalla città di Formia e 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. La villetta a schiera è costituita da una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e tetto a doppia falda in legno e tegole. È composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un sottotetto non abitabile. Al piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina, un W.C. ed un disimpegno, oltre ad un terreno di pertinenza esclusiva posto all'ingresso e nella parte retrostante l'alloggio. Al piano primo sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un secondo W.C., oltre sottotetto accessibile ma non abitabile. Al piano seminterrato è ubicato un piccolo locale uso deposito, un locale tecnico per l'installazione dell'autoclave e il garage. L'accesso al complesso alloggiativo in cui è ubicato il bene avviene tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso residenziale che inizia da Via Campole.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.507,50

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 971, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 888, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 892, Porz. Porzione, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 972, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 889, Qualità Seminativo	Superficie	1545,50 mq
Stato conservativo:	Gran parte della superficie risulta in piano senza colture.		
Descrizione:	Il terreno edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT) ed è incluso in un'area perimetrata del Piano di Zona di Castellonorato. L'area è inserita all'interno del borgo, il quale si affaccia sul golfo di Gaeta e sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310 m s.l.m. Castellonorato dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Formia (LT) - loc. Castellonorato - Via Campole snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 892, Porz. Porzione, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1030, Qualità Seminativo	Superficie	1444,50 mq
Stato conservativo:	Parte del bene è un'area boschiva per una superficie di circa mq 1300, mentre la restante zona risulta spianata senza colture.		
Descrizione:	Il terreno non edificabile oggetto di esecuzione si trova a margine di un complesso residenziale di alloggi a schiera edificati in regime di edilizia pubblica convenzionata sito nel borgo di Castellonorato nel comune di Formia (LT), incluso in un'area perimetrata del "Piano di Zona di Castellonorato". L'area è inserita all'interno del borgo, che si affaccia sul golfo di Gaeta, sorge su di una collina rocciosa allungata posta a 310m s.l.m.. Dista a circa 8 km dal mare, a 10 km dalla città di Formia e a 6,5 km dal centro commerciale **** Omissis ****. L'accesso al bene in esecuzione avviene tramite via Campole oppure tramite una strada		



	interna sterrata a servizio del complesso alloggiativo residenziale realizzato dalle Cooperative edilizie che confina con il terreno in esecuzione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

