
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pietroluongo Antimo, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.

promossa da

Curatela Fallimento

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	10
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni	18
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19

Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	23
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni	26
Patti	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Beni non lottizzati	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	30
Titolarità.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	32

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	34
Consistenza	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	36
Dati Catastali.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	38
Precisazioni.....	38
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	39
Patti	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	39
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	40

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Stato di occupazione.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	45
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	46
Formalità pregiudizievoli.....	48
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	50
Normativa urbanistica.....	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	50
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	54
Lotto 3	55

Beni non lottizzati	56
Riserve e particolarità da segnalare	57
Riepilogo bando d'asta	59
Lotto 1	59
Lotto 2	59
Lotto 3	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.....	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 233.379,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.200,00	61
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.050,00	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	63
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato.....	63
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra.....	63
Bene N° 3 - Garage ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra.....	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	64
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia	64

INCARICO

In data 11/12/2024, il sottoscritto Ing. Pietroluongo Antimo, con studio in Piazza Labriola 48 - 03043 - Cassino (FR), email antimo.pietroluongo@gmail.com, PEC antimo.pietroluongo@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato (Coord. Geografiche: Lat. 41.26199314269538 Long. 13.624436259269716)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra (Coord. Geografiche: Lat. 41.26199314269538 Long. 13.624436259269716)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra (Coord. Geografiche: Lat. 41.26199314269538 Long. 13.624436259269716)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia (Coord. Geografiche: 41°17'32.0"N 13°43'50.0"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia (Coord. Geografiche: 41°17'32.0"N 13°43'50.0"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia (Coord. Geografiche: 41°17'32.0"N 13°43'50.0"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia (Coord. Geografiche: 41°17'32.0"N 13°43'50.0"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 125 sub. 1 ctg. A/2 - costituito da ingresso-disimpegno, salone, n. 3 vani, cucina e doppi servizi. L'immobile è posto al piano rialzato di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garages e locali deposito, ciascuno costituito da un solo appartamento ed edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

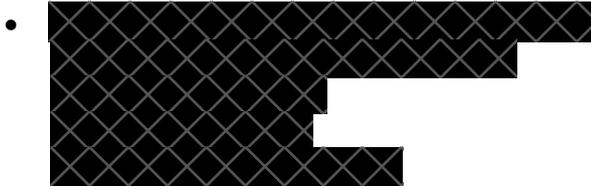
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica ovvero il titolo edilizio afferente l'immobile.

TITOLARITÀ

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





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



CONFINI

L'appartamento confina ai quattro lati con il cortile interno dell'immobile. Ad ovest con via G. D'Henry, ad est con via G. Verdi. La statale n. 7 via Appia lato Napoli è esterna all'isolato sul lato sud.

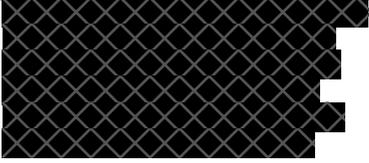
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,41 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone scoperto	53,95 mq	54,00 mq	0,25	13,50 mq	2,90 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				143,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987		 Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,94 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 16/09/2020		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 614,58 Piano terra
Dal 16/09/2020 al 28/08/2024		 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MAR	28	124	1	1	A2	2	7 vani	148 mq	614,58 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto è stato possibile verificare dai sopralluoghi effettuati, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale differendo quest'ultima dalla situazione riscontrata nell'appartamento per la eliminazione di un tramezzo divisorio tra locale cucina e locale adiacente.

L'aggiornamento della situazione può essere effettuato con una variazione catastale della planimetria esistente in atti.

PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia i documenti sulla legittimità edilizia dell'immobile pignorato, i documenti estratti vengono allegati alla presente relazione.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata unitamente ai figli. Non risultano, pertanto, contratti di locazione in essere.

Si segnala l'ordinanza del G.E. del 5.8.2024 (RGEI n. 166-1/2023) emessa a seguito dell'opposizione proposta il 27.05.2024 dalla debitrice esecutata opponente [REDACTED] con la quale si stabilisce che "il CTU avrà cura di indicare in perizia che la situazione giuridica da porre in vendita è il diritto di proprietà limitato dal suddetto diritto reale di godimento", precisando altresì che "**per la stima del subalterno 1 mappale 124 del compendio pignorato in Formia dovrà essere posto in vendita il diritto di proprietà limitato dal diritto di abitazione**".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni manutentive e di rifinitura. Le finiture interne appaiono curate ed in buono stato, altrettanto dicasi per gli impianti interni, funzionanti ed in discreto stato manutentivo.

Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura.

Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni. Solo in alcuni punti della zona sottoscala e nella cantina di proprietà sono state note tracce di umidità dovute prevalentemente alla mancanza di manutenzione. Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale costituito dal fabbricato complessivo composto da quattro piani fuori terra di cui l'appartamento esecutato è posto al piano rialzato. Al piano terra sono posti la cantina di proprietà degli esecutati ed il garage condominiale i cui diritti in capo agli esecutati sono pari a 36/144. L'intero fabbricato è posto all'interno di lotto interamente recintato sui quattro lati e pavimentato, dotato di accesso carrabile sulla via D.Henry, costituente corte comune.

L'intera corte è pavimentata con lastre in pietra di porfido posate ad opera incerta; l'accesso alla scala comune è pavimentato con mattoni in cemento rosso.

La via D'Henry interseca perpendicolarmente la statale n.7 - via Appia lato Napoli.

Altre parti comuni sono costituite dalle strutture portanti del fabbricato e dagli impianti comuni, idrici, elettrici, di adduzione del gas metano, di scarico acque meteoriche e luride.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione degli immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15/10/2020 rep. 1751 in [REDACTED]

Per quanto potuto accertare non sono state riscontrate altre servitù od altro gravanti il bene pignorato. Si segnala inoltre l'ordinanza del G.E. del 5.8.2024 (RGEI n. 166-1/2023) emessa a seguito dell'opposizione proposta il 27.05.2024 dalla debitrice esecutata opponente [REDACTED] con la quale si stabilisce che "il CTU avrà cura di indicare in perizia che la situazione giuridica da porre in vendita è il diritto di proprietà limitato dal suddetto diritto reale di godimento", precisando altresì che "per la stima del subalterno 1 mappale 124 del compendio pignorato in Formia dovrà essere posto in vendita il diritto di proprietà limitato dal diritto

di abitazione".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è risultato in buone condizioni manutentive e di rifinitura. Le finiture interne appaiono curate ed in buono stato, altrettanto dicasi per gli impianti interni, funzionanti ed in discreto stato manutentivo. Strutturalmente l'immobile è inserito in fabbricato realizzato con elementi verticali ed orizzontali in cemento armato, discretamente conservato e munito di collaudo statico, ultimato nel 1975. La copertura è del tipo a terrazzo praticabile, tamponature perimetrali in laterizio forato a doppia fodera e tramezzi interni in laterizio forato (caratteristiche attinte dal certificato di collaudo statico prot. N. 946 del 4/12/1979).

Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura.

Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni.

Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale costituito dal fabbricato complessivo composto da quattro piani fuori terra di cui l'appartamento esecutato è posto al piano rialzato. Al piano terra sono posti la cantina di proprietà degli esecutati ed il garage condominiale i cui diritti in capo agli esecutati sono pari a 36/144. L'intero fabbricato è posto all'interno di lotto interamente recintato sui quattro lati e pavimentato, dotato di accesso carrabile sulla via D.Henry.

Gli infissi interni all'appartamento sono in legno con vetro semplice, le pavimentazioni in gres ceramico, tinteggiature comuni, gli impianti correnti (luce, gas, riscaldamento) come originariamente realizzati ed in discreto stato manutentivo.

Per gli impianti non sono presenti certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

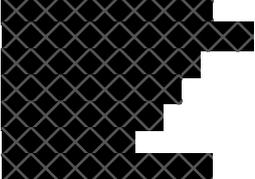
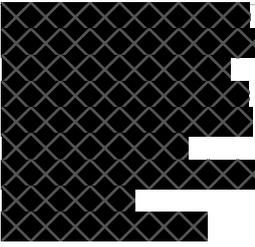
L'immobile risulta occupata da [REDACTED] debitrice esecutata in quanto propria residenza.

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori esecutai, [REDACTED] a [REDACTED]

Alla stessa debitrice è riconosciuto, giusta ordinanza del G.E. del 5.8.2024 (RGEI n. 166-1/2023), il diritto di abitazione nell'immobile pignorato - foglio n. 28 part. 124 sub. 1 - con limitazione della vendita del diritto di proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 07/07/1975 al 16/09/2020		atto donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1975	89973	16528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1975	8203	
		Registrazione			
Dal 16/09/2020		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/07/2022	14469	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1
A favore di Curatela Fallimento [REDACTED]

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Formia risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED] in data 4/6/1973 al N. 1683
- Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N, 1683/73
- Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED]
[REDACTED] autorizzazione comunale prot. 18359/2489 del 13/11/1976

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In base alle ricerche effettuate ed agli accessi agli atti presso il Comune di Formia l'immobile in questione risulta essere stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED] data 4/6/1973 al N. 1683
- Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N, 1683/73
- Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED]
[REDACTED] autorizzazione comunale prot. 18359/2489 del 13/11/1976.
- Certificazione prot. 7035/56 "che i lavori per la costruzione del fabbricato sono iniziati nel mese di ottobre 1973 ed ultimati nel mese di dicembre 1978" del 9/6/1979
- Certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile di Latina n. 946 del 4/12/1979
- Certificazione di abitabilità (con decorrenza dal 1° luglio 1979) del 26/1/1980

In seguito a disamina dello stato dei luoghi in occasione dei sopralluoghi effettuati, i confronti con la planimetria catastale e quella del titolo edilizio non palesano difformità sostanziali ad eccezione della eliminazione di un tramezzo interno tra il locale "cucina" e quello adiacente con accorpamento dei due vani.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati pur essendo ubicato in edificio plurifamiliare ed avendo parti in comune con altre unità immobiliari, non sono costituiti in condominio, per cui non risultano deliberate spese straordinarie di gestione o manutenzione, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, né risultano procedimenti giudiziari ad essi relativi. Non sono presenti pertanto vincoli od oneri condominiali nel senso che non è costituito un condominio propriamente detto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra

DESCRIZIONE

Locale deposito - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 6 ctg. C/2 - costituito da deposito posto al piano terra.

L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed è adibito a locale deposito.

L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

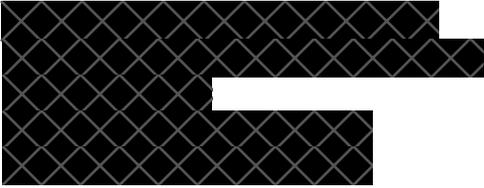
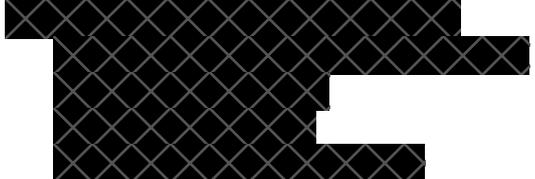
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

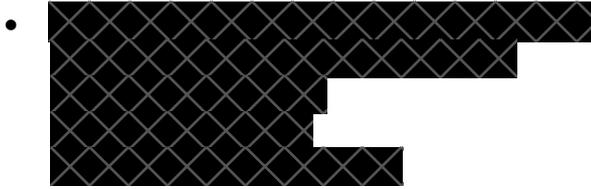
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica ovvero il titolo edilizio afferente l'immobile.

TITOLARITÀ

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

- 




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



CONFINI

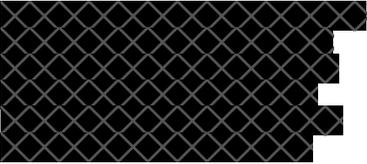
Il locale deposito confina con il vano scale e lo spazio adibito a garage del piano terra e con il cortile interno dell'immobile. Ad ovest con via G. D'Henry, ad est con via G. Verdi. La statale n. 7 via Appia lato Napoli è esterna all'isolato sul lato sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	37,80 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 0,14 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 mq Superficie catastale 49 mq

		Rendita € 106,29 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 16/09/2020		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 49 mq Rendita € 106,29 Piano terra
Dal 16/09/2020 al 28/08/2024		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 49 mq Rendita € 106,29 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	28	124	6	1	C2	2	49	49 mq	106,29 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Per quanto è stato possibile verificare nel corso dei sopralluoghi effettuati, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia i documenti sulla legittimità edilizia dell'immobile pignorato, i documenti estratti vengono allegati alla presente relazione.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato in uso alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] Non risultano, pertanto, contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficienti condizioni manutentive. Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura. Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni. Solo in alcuni punti della zona sottoscala e nella cantina di proprietà sono state note tracce di umidità dovute prevalentemente alla mancanza di manutenzione. Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale costituito dal fabbricato complessivo composto da quattro piani fuori terra di cui il locale deposito esecutato è posto al piano terra. Al piano terra sono posti altri locali deposito ed il garage condominiale i cui diritti in capo agli esecutati sono pari a 36/144. L'intero fabbricato è posto all'interno di lotto interamente recintato sui quattro lati e pavimentato, dotato di accesso carrabile sulla via D.Henry, costituente corte comune. L'intera corte è pavimentata con lastre in pietra di porfido posate ad opera incerta; l'accesso alla scala comune è pavimentato con mattoni in cemento rosso. La via D'Henry interseca perpendicolarmente la statale n.7 - via Appia lato Napoli. Altre parti comuni sono costituite dalle strutture portanti del fabbricato e dagli impianti comuni, idrici, elettrici, di adduzione del gas metano, di scarico acque meteoriche e luride.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione degli immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15/10/2020 rep. 1751 [REDACTED]
[REDACTED]
Per quanto potuto accertare non sono state riscontrate altre servitù od altro gravanti il bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è risultato in buone condizioni manutentive e di rifinitura. Le finiture interne appaiono curate ed in buono stato. Strutturalmente l'immobile è inserito in fabbricato realizzato con elementi verticali ed orizzontali in cemento armato, discretamente conservato e munito di collaudo statico, ultimato nel 1975. La copertura è del tipo a terrazzo praticabile, tamponature perimetrali in laterizio forato a doppia fodera e tramezzi interni in laterizio forato (caratteristiche attinte dal certificato di collaudo statico prot. N. 946 del 4/12/1979). Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile

condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura.
 Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni.
 Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale costituito dal fabbricato complessivo composto da quattro piani fuori terra di cui il locale deposito in capo agli esecutati è posto al piano terra. Al medesimo piano terra sono posti altri locali ed il garage condominiale i cui diritti in capo agli esecutati sono pari a 36/144. L'intero fabbricato è posto all'interno di lotto interamente recintato sui quattro lati e pavimentato, dotato di accesso carrabile sulla via D.Henry.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in uso

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori, la propria residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1975 al 16/09/2020		atto donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1975	89973	16528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1975	8203	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/09/2020	 dice	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

			13/07/2022	14469	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 un morte di [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Formia risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED] in data 4/6/1973 al N. 1683
- Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N, 1683/73
- Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED] prot. 18359/2489 del 13/11/1976

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In base alle ricerche effettuate ed agli accessi agli atti presso il Comune di Formia l'immobile in questione risulta essere stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED] N. 1683
- Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N, 1683/73
- Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED] in autorizzazione comunale prot. 18359/2489 del 13/11/1976.
- Certificazione prot. 7035/56 "che i lavori per la costruzione del fabbricato sono iniziati nel mese di ottobre 1973 ed ultimati nel mese di dicembre 1978" del 9/6/1979
- Certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile di Latina n. 946 del 4/12/1979
- Certificazione di abitabilità (con decorrenza dal 1° luglio 1979) del 26/1/1980

In seguito a disamina dello stato dei luoghi in occasione dei sopralluoghi effettuati, i confronti con la planimetria catastale e quella dei titolo edilizio non palesano difformità sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati pur essendo ubicato in edificio plurifamiliare ed avendo parti in comune con altre unità immobiliari, non sono costituiti in condominio, per cui non risultano deliberate spese straordinarie di gestione o manutenzione, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, né risultano procedimenti giudiziari ad essi relativi. Non sono presenti, pertanto, vincoli od oneri condominiali nel senso che non è costituito un condominio propriamente detto.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra

DESCRIZIONE

Locale garage - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 5 ctg. C/6 - costituito da garage ad uso comune con gli altri condomini e posto al piano terra.

L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra ed è adibito a locale garage comune con gli altri condomini del fabbricato con diritti complessivi in capo agli esecutati pari a 36/144. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

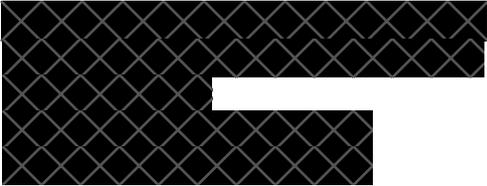
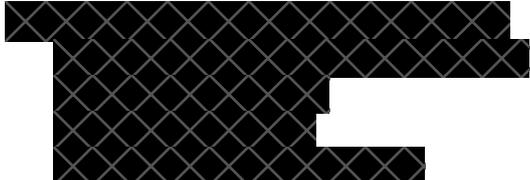
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

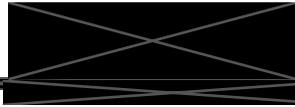
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica ovvero il titolo edilizio afferente l'immobile.

TITOLARITÀ

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

- 


- 


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

- 



CONFINI

Il locale garage confina con il vano scale ed il locale adibiti a deposito del piano terra e con il cortile interno dell'immobile. Ad ovest con via G. D'Henry, ad est con via G. Verdi. La statale n. 7 via Appia lato Napoli è esterna all'isolato sul lato sud.

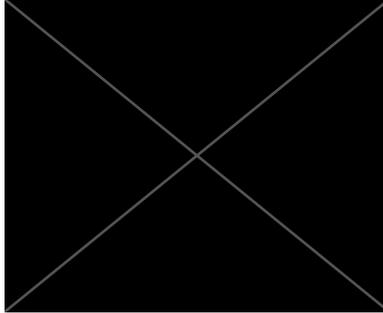
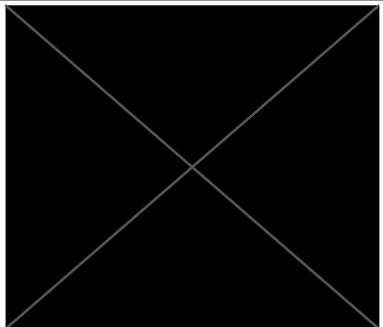
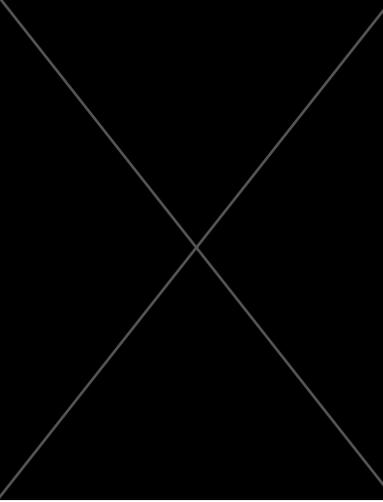
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	84,00 mq	95,65 mq	1	95,65 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				95,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 0,31 Piano terra
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 mq

		Rendita € 490,32 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 26/12/2010		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 490,32 Piano terra
Dal 26/12/2010 al 16/09/2020		Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 28, Part. 124, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 mq Rendita € 490,32 Piano terra
Dal 16/09/2020 al 28/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 124, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 mq Superficie catastale 114 mq Rendita € 490,32

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
MAR	28	124	6	1	C2	2	49	49 mq	106,29 €	terra		

Corrispondenza catastale

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

Per quanto è stato possibile verificare nel corso dei sopralluoghi effettuati, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia i documenti sulla legittimità edilizia dell'immobile pignorato, i documenti estratti vengono allegati alla presente relazione.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dalla sig.ra  debitrice eseguita unitamente ai figli. Non risultano, pertanto, contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficienti condizioni manutentive e di rifinitura.

Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura.

Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni. Solo in alcuni punti della zona sottoscala e nella cantina di proprietà sono state note tracce di umidità dovute prevalentemente alla mancanza di manutenzione. Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale costituito dal fabbricato complessivo composto da quattro piani fuori terra di cui l'appartamento eseguitato è posto al piano rialzato. Al piano terra sono posti la cantina di proprietà degli eseguitati ed il garage condominiale i cui diritti in capo agli eseguitati sono pari a 36/144. L'intero fabbricato è posto all'interno di lotto interamente recintato sui quattro lati e pavimentato, dotato di accesso carrabile sulla via D.Henry, costituente corte comune.

L'intera corte è pavimentata con lastre in pietra di porfido posate ad opera incerta; l'accesso alla scala comune è pavimentato con mattoni in cemento rosso.

La via D'Henry interseca perpendicolarmente la statale n.7 - via Appia lato Napoli.

Altre parti comuni sono costituite dalle strutture portanti del fabbricato e dagli impianti comuni, idrici, elettrici, di adduzione del gas metano, di scarico acque meteoriche e luride.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione dell'immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15 10 2020 re . 1751 [REDACTED]

Per quanto potuto accertare non sono state riscontrate altre servitù od altro gravanti il bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è risultato in buone condizioni manutentive e di rifinitura. Le finiture interne appaiono curate ed in buono stato. Strutturalmente l'immobile è inserito in fabbricato realizzato con elementi verticali ed orizzontali in cemento armato, discretamente conservato e munito di collaudo statico, ultimato nel 1975. La copertura è del tipo a terrazzo praticabile, tamponature perimetrali in laterizio forato a doppia fodera e tramezzi interni in laterizio forato (caratteristiche attinte dal certificato di collaudo statico prot. N. 946 del 4/12/1979).

Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura.

Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni.

Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

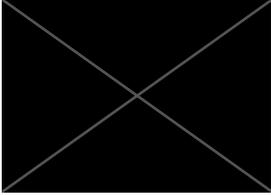
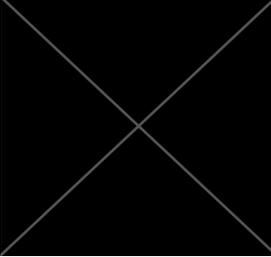
L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale costituito dal fabbricato complessivo composto da quattro piani fuori terra di cui l'appartamento esecutato è posto al piano rialzato. Al piano seminterrato sono posti la cantina di proprietà degli esecutati ed il garage condominiale i cui diritti in capo agli esecutati sono pari a 36/144. L'intero fabbricato è posto all'interno di lotto interamente recintato sui quattro lati e pavimentato, dotato di accesso carrabile sulla via D.Henry.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata da [REDACTED] debitrice esecutata in quanto pertinenza della propria residenza.

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori [REDACTED] quanto pertinenza della propria residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1975 al 16/09/2020		atto donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1975	89973	16528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/08/1975	8203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/09/2020		dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	13/07/2022			14469	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 16/05/2022

Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] n. [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Roma il 13/12/2023

Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Formia risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED] data 4/6/1973 al N. 1683
- Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N. 1683/73
- Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED]
[REDACTED] con autorizzazione comunale prot. 18359/2489 del 13/11/1976

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In base alle ricerche effettuate ed agli accessi agli atti presso il Comune di Formia l'immobile in questione risulta essere stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED]
- Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N. 1683 73
- Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED]
[REDACTED]
- Certificazione prot. 7035/56 "che i lavori per la costruzione del fabbricato sono iniziati nel mese di ottobre 1973 ed ultimati nel mese di dicembre 1978" del 9/6/1979

- Certificato di collaudo statico vistato dal Genio Civile di Latina n. 946 del 4/12/1979
- Certificazione di abitabilità (con decorrenza dal 1° luglio 1979) del 26/1/1980

In seguito a disamina dello stato dei luoghi in occasione dei sopralluoghi effettuati, i confronti con la planimetria catastale e quella del titolo edilizio non palesano difformità sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili pignorati pur essendo ubicato in edificio plurifamiliare ed avendo parti in comune con altre unità immobiliari, non sono costituiti in condominio, per cui non risultano deliberate spese straordinarie di gestione o manutenzione, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, né risultano procedimenti giudiziari ad essi relativi. Non sono presenti, pertanto, vincoli od oneri condominiali nel senso che non è costituito un condominio propriamente detto.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

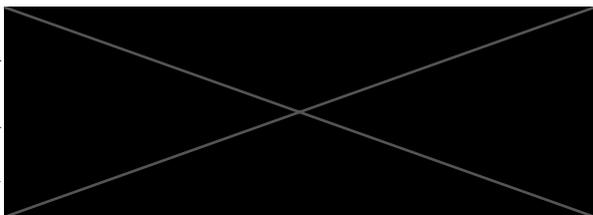
La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.
Non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

TITO

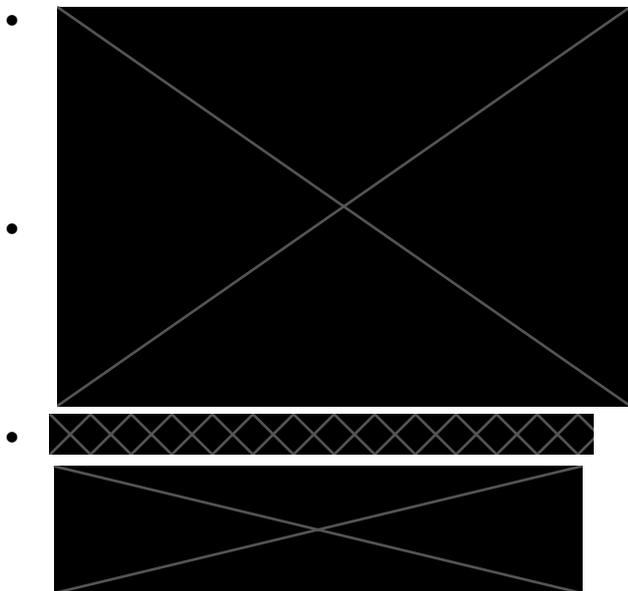
BENE

L'imm

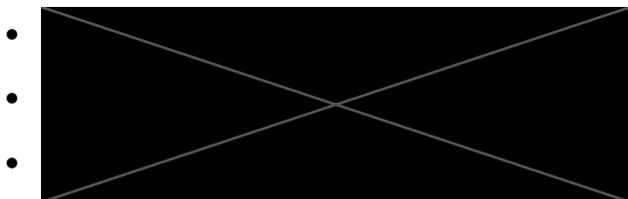


NIA (LT) - SR 630 - SPIGNO SATURNIA

enti esegutati:

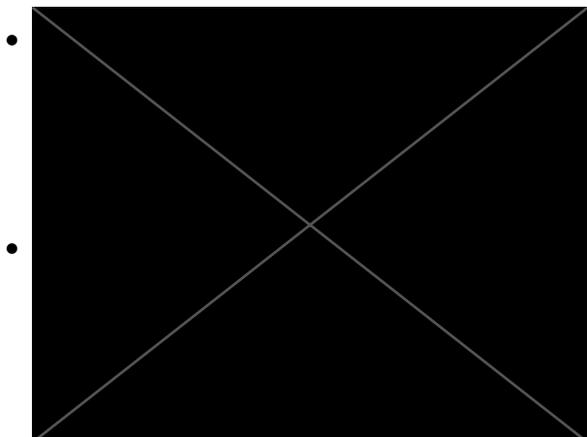


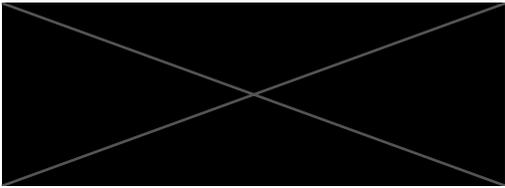
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



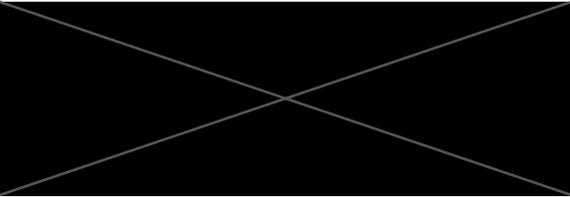
BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 - SPIGNO SATURNIA

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esegutati:



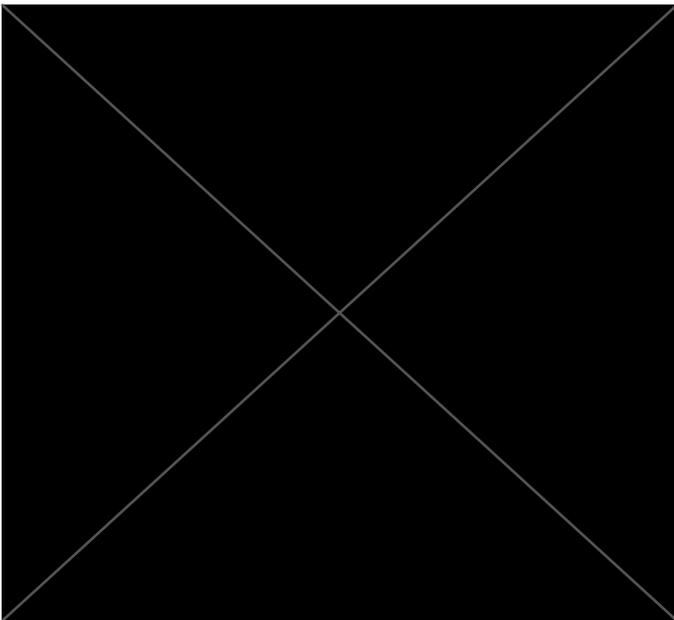
-  3)

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

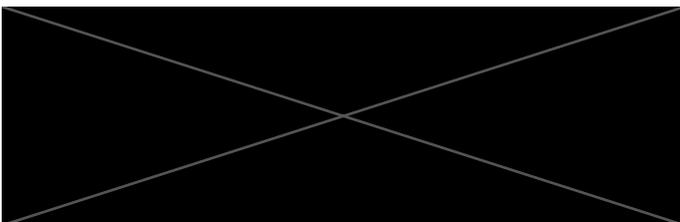
- 
-
-

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

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

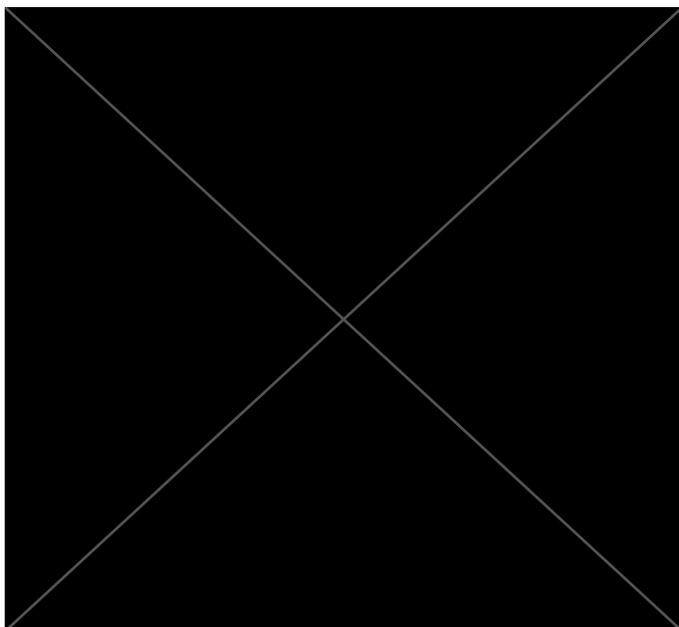


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

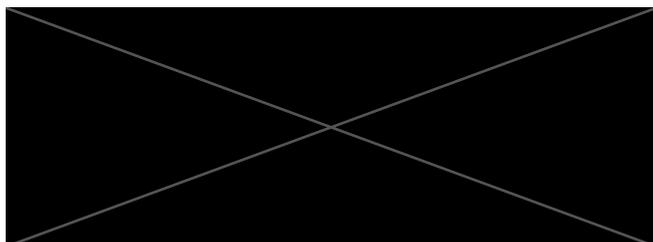


BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

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



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



Confini

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno confina a nord con la particella n. 526, ad est con le particelle 566,219,775,776,777 , a sud con la particella 180, ad ovest con la particella 170.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno confina a nord con la particella n. 426, ad est con la particella 171 , a sud con le particelle 708 e 180, ad ovest con le particelle 360 e 455.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno confina a nord con la particella n. 171, ad est con la particella 710 , a sud con la particella 186, ad ovest con la particella 708.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno confina a nord con la particella n. 360, ad est con la particella 170, a sud con la particella 185, ad ovest con la particella 606.

CONSISTENZA**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3719,00 mq	3719,00 mq	1	3719,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3719,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3719,00 mq		

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3719,00 mq	3719,00 mq	1	3719,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3719,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3719,00 mq		

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola ed attraversata dalla SR 630 "Ausonia".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2660,00 mq	2660,00 mq	1	2660,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2660,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2660,00 mq		

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b"

agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	180,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia".

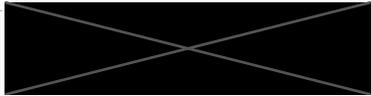
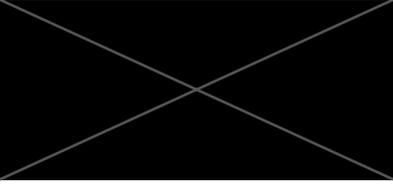
CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

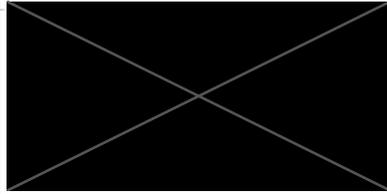
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1978 al 28/09/2007		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97
Dal 16/09/2020 al 05/09/2024		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

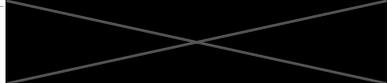
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1978 al 28/09/2007		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719

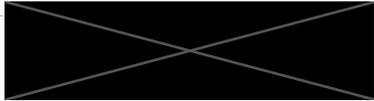
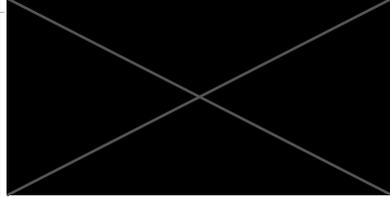
		Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97
Dal 16/09/2020 al 05/09/2024		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1978 al 28/09/2007		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97
Dal 16/09/2020 al 05/09/2024		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 171 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3719 Reddito dominicale € 12,48 Reddito agrario € 24,97

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 04/09/1980		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 709 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,28
Dal 04/09/1980 al 28/09/2007		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 709 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,09

		Reddito agrario € 0,28
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 709 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,28
Dal 16/09/2020 al 05/09/2024		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 709 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,28

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	171				Seminativo arborato	3	3719 mq	12,48 €	24,97 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, poiché non è riportata nelle planimetrie catastali la SR 630 "Ausonia".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	170				Seminativo	3	6600 mq	3,41 €	10,23 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, poiché non è riportata nelle planimetrie catastali la SR 630 "Ausonia".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	180				Seminativo	3	2660 mq	1,37 €	4,12 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, poiché non è riportata nelle planimetrie catastali la SR 630 "Ausonia".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	709				Seminativo	3	180 mq	0,09 €	0,28 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, poiché non è riportata nelle planimetrie catastali la SR 630 "Ausonia".

PRECISAZIONI**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA**

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Spigno Saturnia i documenti sulla destinazione urbanistica dei terreni - cert. prot. 3003 reg. 2183/2024 del 22/04/2024 - allegati alla presente relazione.

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Spigno Saturnia i documenti sulla destinazione urbanistica dei terreni - cert. prot. 3003 reg. 2183/2024 del 22/04/2024 - allegati alla presente relazione.

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Spigno Saturnia i documenti sulla destinazione urbanistica dei terreni - cert. prot. 3003 reg. 2183/2024 del 22/04/2024 - allegati alla presente relazione.

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola ed attraversata dalla SR 630 "Ausonia".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio tecnico del Comune di Spigno Saturnia i documenti sulla destinazione urbanistica dei terreni - cert. prot. 3003 reg. 2183/2024 del 22/04/2024 - allegati alla presente relazione.

Trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola ed attraversata dalla SR 630 "Ausonia".

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno alla data del sopralluogo è risultato a ridosso della SR 630 "Ausonia".

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia

Il terreno alla data del sopralluogo è risultato attraversato dalla SR 630 "Ausonia".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno alla data del sopralluogo è risultato a ridosso della SR 630 "Ausonia".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Il terreno alla data del sopralluogo è risultato a ridosso della SR 630 "Ausonia".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione dell'immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15/10/2020 rep. 1751 [REDACTED] 16/9/2020 e [REDACTED].

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia (prot. n. 3003 reg. n. 2183/2024 del 22/04/2024) risulta che trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia". Nello stesso certificato sono elencati ulteriori caratteristiche del lotto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione dell'immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15/10/2020 rep. 1751 in morte di [REDACTED]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia (prot. n. 3003 reg. n. 2183/2024 del 22/04/2024) risulta che trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia". Nello stesso certificato sono elencati ulteriori caratteristiche del lotto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione dell'immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15/10/2020 rep. 1751 in morte di [REDACTED]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia (prot. n. 3003 reg. n. 2183/2024 del 22/04/2024) risulta che trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia". Nello stesso certificato sono elencati ulteriori caratteristiche del lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dal certificato notarile (del 16/01/2024) in atti si rileva la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario senza indicazione degli immobile RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino il 15/10/2020 rep. 1751 [REDACTED]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia (prot. n. 3003 reg. n. 2183/2024 del 22/04/2024) risulta che trattasi di terreno ricadente in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio), sottozona "b" agricola e ricadente in fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia".

Nello stesso certificato sono elencati ulteriori caratteristiche del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spigno Saturnia prot. n. 3003 reg. n. 2183/2024 del 22/04/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

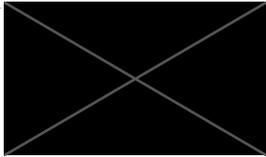
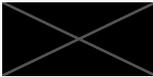
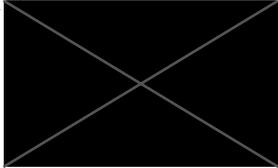
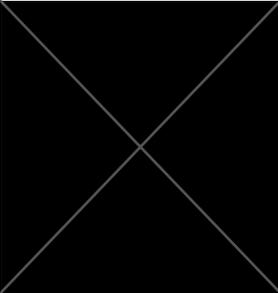
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Per tutti i terreni di cui ai beni elencati non risulta agli atti lo stato della presenza della SR 630 "Ausonia", posta a ridosso degli stessi terreni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1976 al 29/12/1978	[REDACTED]	da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1978 al 28/09/2007		atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/1978	43110	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Formia	08/01/1979	280	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/2007	29478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/2007	18022	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2020		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/07/2022	14469	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

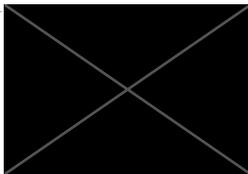
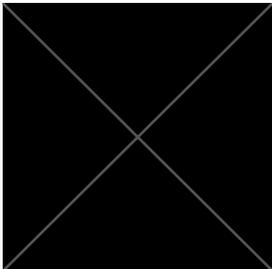
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 [REDACTED] il [REDACTED] Catastalmente la particella 171 è di proprietà di [REDACTED] per il diritto di livello e di proprietà di [REDACTED] per il diritto del concedente non si evidenziano atti di affrancazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1976 al 07/06/1978		da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/06/1978 al 15/05/1998		atto compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	07/06/1978			3006	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/1998 al				atto compravendita	

28/09/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
			15/05/1998	109309			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		atto compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	28/09/2007			29478			
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
	16/10/2007			18022			
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/09/2020				dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
			13/07/2022	14469			
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

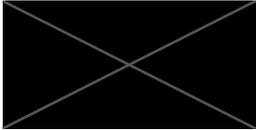
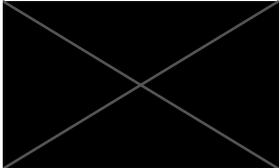
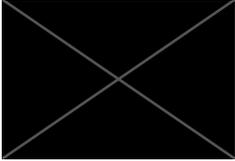
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

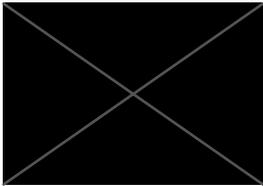
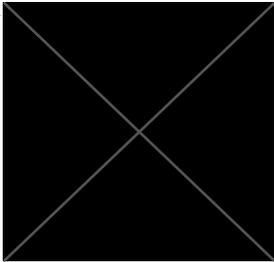
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 un morte [REDACTED]

Catastralmente la particella 171 è di proprietà di [REDACTED] per il diritto di livello e di proprietà di [REDACTED] per il diritto del concedente non si evidenziano atti di affrancazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1976 al 04/09/1980		da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/09/1980 al 28/09/2007		ricongiungimento usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020				atto compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/2007	4654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/2007	29478	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/2007	18022	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/09/2020		dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	13/07/2022			14469	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

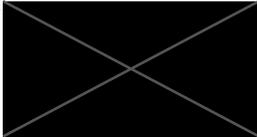
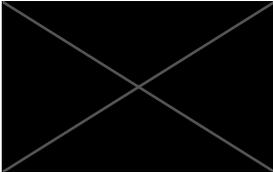
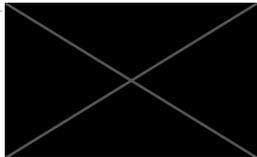
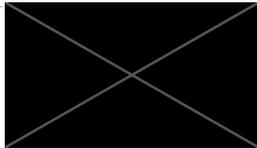
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 

 atasta mente a part ce a  propr et  ata omenico per il diritto di livello e di proprietà di  per il diritto del concedente non si evidenziano atti di affrancazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1976 al 04/09/1980		da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/09/1980 al 28/09/2007		ricongiungimento usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2007 al 16/09/2020				atto compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/2007	4654	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/2007 al 16/09/2020		atto compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	28/09/2007			29478	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		16/10/2007	18022	
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 16/09/2020	X	dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			13/07/2022	14469
				Reg. part.
			Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rileva (da certificazione notarile del 16/01/2024, agli atti) la trascrizione di accettazione di eredità con beneficio d'inventario senza indicazione degli immobili RP 10875 del 9/6/2021 a seguito di verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Cassino in data 15/10/2020 rep. 1751 [REDACTED]

Catastalmente la particella 171 è di proprietà di [REDACTED] per il diritto di livello e di proprietà di [REDACTED] per il diritto del concedente non si evidenziano atti di affrancazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1



Annotazioni a trascrizioni

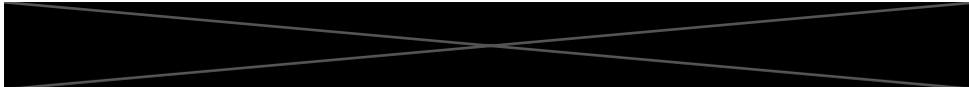
- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1



Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Roma il 13/12/2023
Reg. gen. 18337 - Reg. part. 24755
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (in allegato) al Comune di Spigno Saturnia in data 27.03.2024 e rilasciato in data 22.04.2024 prot. 3003 Reg. 2183/2024:

- secondo il P.R.G. comunale i terreni siti in Comune di Spigno Saturnia (LT), distinti in catasto terreni con il Foglio 26, P.lle 170,171,180 e 709, ricadono in zona "E" (a prevalente conformazione naturale del territorio),

sottozona "b" agricola e ricadono nella fascia di rispetto dalla SR 630 "Ausonia", la particella 170 è attraversata dalla stessa SR.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato

Appartamento di civile abitazione - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 125 sub. 1 ctg. A/2 - costituito da ingresso-disimpegno, salone, n. 3 vani, cucina e doppi servizi. L'immobile è posto al piano rialzato di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra adibito a garages e locali deposito, ciascuno costituito da un solo appartamento ed edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 251.125,00

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

Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio per l'ultimo periodo disponibile (2° semestre 2023).

In riferimento ad edifici in buono stato e pronti all'utilizzo, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 1.550,00 €/mq e 1.750,00 €/mq.

Considerato il mercato immobiliare locale nonché le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto della

presente esecuzione:

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in cemento armato;
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 20 anni;
- Stato di conservazione e impianti: internamente ed esternamente buona, impianti in normale stato di usura;

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto e collegamenti: semicentrale posta nelle vicinanze della strada provinciale;
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente;

lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale del bene pari a 1.750,00 €/mq.

Il prezzo indicato si intende comprensivo della corte e di tutti gli spazi esterni e pertinenze ad uso del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato	143,50 mq	1.750,00 €/mq	€ 251.125,00	100,00%	€ 251.125,00
				Valore di stima:	€ 251.125,00

Valore iniziale di stima: € 251.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diritto abitazione occupante abitazione (creditrice eseguita)	17746,00	€

Valore finale di stima: € 233.379,00

Il deprezzamento è dovuto alla limitazione del diritto di proprietà dato dalla presenza del diritto di abitazione in capo alla [REDACTED] residente nell'immobile oggetto di esecuzione (distinto in NCEU comune di Formia Foglio 28 mapp. 125 sub. 1) giusta ordinanza G.E. dott. L. Sandulli - RGEI n. 166-1/2023 - del 05.08.2024.

Per la valutazione di tale diritto si ricorre all'art. 48 del D.P.R. 131/1986 che determina che a norma dell'art. 46 si assuma come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse. A sua volta l'art. 46 del D.P.R. 131/1986 dispone che:

- in caso di diritto vitalizio, il valore è costituito "dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al presente testo unico, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare" (art. 46 del D.P.R. 131/1986, comma 2, lettere c).

Pertanto alla luce di quanto normato i calcoli relativi al caso in oggetto sono così distinti:

Valore della piena proprietà dell'immobile stimato (valore catastale): euro 614,58 x 115,50 = euro 70.983,99

Valore dell'annualità (pari al valore della piena proprietà moltiplicato per il saggio d'interesse legale assunto ai sensi del D.Min. Econ. e Fin. 29/11/2023, a partire dal 01/01/2024, pari al 2,50%): euro 70.983,99 x 2,50% = euro 1.77460

Coefficiente corrispondente all'età del titolare del diritto di abitazione (stabilito dal D. Min. Econ. e Fin. 21/12/2023):

età beneficiario dal 79 a 82 - coefficiente 10 - valore usufrutto 25,00 % - valore nuda proprietà 75 %

Valore diritto abitazione: euro 1.774,60 x 10 = euro 17.746,00

Valore nuda proprietà: euro 251.125,00 - 17.746,00 = euro 233.379,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra

Locale deposito - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 6 ctg. C/2 - costituito da deposito posto al piano terra. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra ed è adibito a locale deposito. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 28.200,00

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

Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio per l'ultimo periodo disponibile (2° semestre 2023).

In riferimento ad edifici in buono stato e pronti all'utilizzo, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 890,00 €/mq.

Considerato il mercato immobiliare locale e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto della presente esecuzione:

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in cemento armato;
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 20 anni;
- Stato di conservazione e impianti: internamente ed esternamente buona, impianti in normale stato di usura;

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto e collegamenti: semicentrale posta nelle vicinanze della strada provinciale;
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente;

lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale del bene pari a 1.750,00 €/mq.

Il prezzo indicato si intende comprensivo della corte e di tutti gli spazi esterni e pertinenze ad uso del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra	47,00 mq	600,00 €/mq	€ 28.200,00	100,00%	€ 28.200,00
				Valore di stima:	€ 28.200,00

Valore di stima: € 28.200,00

Valore finale di stima: € 28.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra

Locale garage - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 5 ctg. C/6 - costituito da garage ad uso comune con gli altri condomini e posto al piano terra. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra ed è adibito a locale garage comune con gli altri condomini del fabbricato. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 36/144.

Valore di stima del bene: € 7.050,00

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

Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio per l'ultimo periodo disponibile (2° semestre 2023).

In riferimento ad edifici in buono stato e pronti all'utilizzo, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 600,00 €/mq e 890,00 €/mq.

Considerato il mercato immobiliare locale e considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto della presente esecuzione:

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in cemento armato;

- Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 20 anni;
 - Stato di conservazione e impianti: internamente ed esternamente buona, impianti in normale stato di usura;
- Caratteristiche estrinseche:
- Contesto e collegamenti: semicentrale posta nelle vicinanze della strada provinciale;
 - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente;
- lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale del bene pari a 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra	95,65 mq	600,00 €/mq	€ 28.200,00	25,00%	€ 7.050,00
				Valore di stima:	€ 7.050,00

Valore di stima: € 7.050,00

Valore finale di stima: € 7.050,00

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
Terreno ubicato a Spigno Saturnia (Lt) - strada regionale SR N. 630 "Ausonia" in zona di rispetto della stessa SR 630
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 171, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
Terreno ubicato a Spigno Saturnia (Lt) - strada regionale SR N. 630 "Ausonia" in zona di rispetto della stessa SR 630
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 170, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
Terreno ubicato a Spigno Saturnia (Lt) - strada regionale SR N. 630 "Ausonia" in zona di rispetto della stessa SR 630
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 180, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Spigno Saturnia (LT) - SR 630 -Spigno Saturnia
Terreno ubicato a Spigno Saturnia (Lt) - strada regionale SR N. 630 "Ausonia" in zona di rispetto della stessa SR 630

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 709, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala l'ordinanza del G.E. del 5.8.2024 (RGEI n. 166-1/2023) emessa a seguito dell'opposizione proposta il 27.05.2024 dalla [REDACTED] la quale si stabilisce che "il CTU avrà cura di indicare in perizia che la situazione giuridica da porre in vendita è il diritto di proprietà limitato dal suddetto diritto reale di godimento", precisando altresì che "**per la stima del subalterno 1 mappale 124 del compendio pignorato in Formia dovrà essere posto in vendita il diritto di proprietà limitato dal diritto di abitazione**".

Relativamente ai beni NN. 4-5-6-7 ovvero ai terreni identificati in catasto terreni del Comune di Spigno Saturnia (LT) al foglio 26 particelle 170/171/180/709 per quanto accertato ovvero

- ricadendo nella fascia di rispetto della SR 630 "Ausonia" (la particella n. 170 essendo addirittura attraversata dalla stessa SR) rappresentando di fatto "adiacenze" della citata strada
- l'utilizzazione a qualunque scopo edificatorio è pertanto preclusa

si ritiene gli stessi non vendibili, rimettendo la decisione al G.E. sull'eventuale vendibilità con le limitazioni descritte.

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 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pietroluongo Antimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo del 26.03.2024 e 30.05.2024 (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto N. 89973 rep. - N. 16528 racc. del 7/7/1975 (Aggiornamento al 07/07/1975)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato prot. 23367/30 del 26/1/1980 (Aggiornamento al 26/01/1980)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia N. 1683 del 4/6/1973 (Aggiornamento al 04/06/1973)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante N. 83/79 del 6/4/1979 (Aggiornamento al 06/04/1979)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratti mappa foglio 28 mappale 124 comune Formia e foglio 26 mappali 171/170/709/180 Comune Spigno Saturnia (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista aereofotogrammetrica (Aggiornamento al 09/03/2024)

- ✓ N° 3 Ortofoto - Ortofoto dell'area Formia e Spigno Saturnia (Aggiornamento al 09/03/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Comune Formia Fg. 28 partt. 124 subb. 1/5/6 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili Comune Formia fg. 28 part. 124 subb. 1/5/6 (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Foto immobile lotto 1 (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili Comune Spigno Saturnia fg. 26 part.lle3 171/170/709/180 (aggiornati al 28/08/2024) (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - Certificato dest. urbanistica Comune Spigno Saturnia prot. n. 3003 reg. 2183/2024 (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 5 Foto - Foto immobile lotti 2-3 (aggiornati al 30/05/2024) (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Foto immobile beni 4/5/6/7 (aggiornati al 30/05/2024) (Aggiornamento al 30/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato
Appartamento di civile abitazione - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 125 sub. 1 ctg. A/2 - costituito da ingresso-disimpegno, salone, n. 3 vani, cucina e doppi servizi. L'immobile è posto al piano rialzato di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra adibito a garages e locali deposito, ciascuno costituito da un solo appartamento ed edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Formia risultano i seguenti titoli edilizi: - Licenza edilizia [REDACTED]
Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N, 1683/73 - Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 [REDACTED]
- Si segnala l'ordinanza del G.E. del 5.8.2024 (RGEI n. 166-1/2023) emessa a seguito dell'opposizione proposta il 27.05.2024 dalla [REDACTED] con la quale si stabilisce che "il CTU avrà cura di indicare in perizia che la situazione giuridica da porre in vendita è il diritto di proprietà limitato dal suddetto diritto reale di godimento", precisando altresì che "**per la stima del subalterno 1 mappale 124 del compendio pignorato in Formia dovrà essere posto in vendita il diritto di proprietà limitato dal diritto di abitazione**".

Prezzo base d'asta: € 233.379,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra
Locale deposito - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 6 ctg. C/2 - costituito da deposito posto al piano terra. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra ed è adibito a locale deposito. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Formia risultano i seguenti titoli edilizi: - Licenza edilizia rilasciata a [REDACTED]
[REDACTED] voltura della licenza edilizia n. 1683/73 da [REDACTED]
[REDACTED] in autorizzazione comunale prot. 18359/2489 del 13/11/1976

Prezzo base d'asta: € 28.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra

Locale garage - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 5 ctg. C/6 - costituito da garage ad uso comune con gli altri condomini e posto al piano terra. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano terra ed è adibito a locale garage comune con gli altri condomini del fabbricato L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 36/144. Destinazione urbanistica: A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Formia risultano i seguenti titoli edilizi: - Licenza edilizia [REDACTED] - Concessione in variante n. 83/79 del 6/4/1979 alla licenza edilizia N, 1683/73 - Voltura della licenza edilizia n. 1683/73 di [REDACTED]

Prezzo base d'asta: € 7.050,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.379,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), interno 1, piano Rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	143,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni manutentive e di rifinitura. Le finiture interne appaiono curate ed in buono stato, altrettanto dicasi per gli impianti interni, funzionanti ed in discreto stato manutentivo. Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura. Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni. Solo in alcuni punti della zona sottoscala e nella cantina di proprietà sono state note tracce di umidità dovute prevalentemente alla mancanza di manutenzione. Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 125 sub. 1 ctg. A/2 - costituito da ingresso-disimpegno, salone, n. 3 vani, cucina e doppi servizi. L'immobile è posto al piano rialzato di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garages e locali deposito, ciascuno costituito da un solo appartamento ed edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta [REDACTED] debitrice eseguita in quanto propria residenza e titolare del diritto di abitazione (giusta bordinanza del G.E. n. 166-1/2023 del 5/8/2024).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.200,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficienti condizioni manutentive. Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura. Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni. Solo in alcuni punti della zona sottoscala e nella cantina di proprietà sono state note tracce di umidità dovute prevalentemente alla mancanza di manutenzione. Altrettanto dicasi per la corte		

	esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.
Descrizione:	Locale deposito - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 6 ctg. C/2 - costituito da deposito posto al piano terra. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed è adibito a locale deposito. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta [REDACTED] debitrice eseguita in quanto pertinenza della propria residenza.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.050,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via San Giulio (già Via Appia lato Napoli terza traversa), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	36/144
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 124, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	95,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficienti condizioni manutentive e di rifinitura. Anche esternamente l'immobile appare in buone condizioni: tutte le pareti sono tinteggiate ed il cortile condominiale recintato in tutti i lati è in discrete condizioni manutentive e di finitura. Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni. Solo in alcuni punti della zona sottoscala e nella cantina di proprietà sono state note tracce di umidità dovute prevalentemente alla mancanza di manutenzione. Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Locale garage - catastalmente identificato al NCEU sez. MAR del comune di Formia al foglio 28 mappale 124 sub. 5 ctg. C/6 - costituito da garage ad uso comune con gli altri condomini e posto al piano terra. L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed è adibito a locale garage comune con gli altri condomini del fabbricato L'intero fabbricato è stato edificato negli anni dal 1973 al 1978, giusta licenza edilizia n. 1683/73 e variante n. 83/79 del 6/4/1979, allacciato alla pubblica fognatura, rifinito in tutti i servizi interni ed esterni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA SAN GIULIO (GIÀ VIA APPIA LATO NAPOLI TERZA TRAVERSA), INTERNO 1, PIANO RIALZATO

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA SAN GIULIO (GIÀ VIA APPIA LATO NAPOLI TERZA TRAVERSA), PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA SAN GIULIO (GIÀ VIA APPIA LATO NAPOLI TERZA TRAVERSA), PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**
Trascritto a Roma il 16/05/2022
Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444
Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 16/05/2022

Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444

uota: 1 1



Forma it a carico e a proce ura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 16/05/2022

Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444

uota: 1 1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 16/05/2022

Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444

uota: 1 1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SPIGNO SATURNIA (LT) - SR 630 -SPIGNO SATURNIA

Trascrizioni

- **Decreto sequestro conservativo**

Trascritto a Roma il 16/05/2022

Reg. gen. 15538 - Reg. part. 11444

uota: 1 1

