

# ***TRIBUNALE DI CASSINO***

*All'Illustrissimo Sig.*  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

***DOTT. Lorenzo SANDULLI***  
***Procedura n. 88/2021 R.G.E.***

**PROMOSSA DA:**

**Omissis**

**CONTRO:**

**Omissis**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE DI PERIZIA PRIVACY**

***CTU***  
***Ing. Antonio RIZZO***



---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21



## INCARICO

---

In data 29/07/2021, il sottoscritto Ing. Rizzo Antonio, con studio in Piazza XV Febbraio, 1 - 03043 - Cassino (FR), email antoniorizzo.ing@gmail.com, PEC antonio.rizzo@ingpec.eu, Tel. 0776 24625, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via Provinciale Ausonia Penitro

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da una porzione di edificio sviluppatasi sui piani interrato, terra e primo per complessivi vani catastali otto, con annessa corte. Riportato in Catasto al foglio 13 Sez. CAS, part. 946 zona C. 3, Cat. A/7, cl.2 vani 8, rendita euro 950,28.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione con accessori, ricavato in un edificio bifamiliare.

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato nel quale sono ubicati un locale deposito e due ripostigli.

Al piano seminterrato è presente oltre al vano scala interno un locale deposito, due ripostigli e due aperture, di cui una che permette di uscire all'esterno su una piccola area realizzata in luogo dell'originaria rampa (posta sul lato EST) di accesso al garage previsto in sede di progetto approvato ed ora costituita da una scala esterna e un'area antistante il lato fuori terra pavimentato con mattoni di gres.

Al piano terra sono presenti: un bagno, il soggiorno, la cucina e il vano scala interno di collegamento tra i piani dell'edificio.

All'esterno su due dei tre lati liberi dei prospetti (OVEST e NORD), è presente un portico con copertura in legno manto di tegole e colonne rivestite in mattoni di cotto.

Al piano primo sono presenti, oltre al vano scala interno, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre camere da letto e un balcone esterno.

Tutti i piani dell'edificio sono rifiniti con intonaco, tinteggiature a tempera, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi con doppio vetro, bussole in legno.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un portone posto al piano terra sotto il portico in legno dal prospetto principale (lato NORD).

Il fabbricato è dotato di corte esclusiva esterna recintata con muretto e ringhiera metallica su tre lati con accesso da un cancello carrabile in ferro.

Tale corte è in parte pavimentata con masselli di cls adibita a parcheggio ed in parte ad area a verde.

L'accesso all'immobile è stato possibile attraverso un cancello pedonale e carrabile posto sulla in Via Provinciale ausonia con accesso dalla traversa Via BRONCO M. Teresa lungo il confine della particella n. 946 F. 13 di Castellonorato, direttamente sulla corte esclusiva del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

In data 25 ottobre 2021 alle ore 16,30 circa il sottoscritto C.T.U., si è recato, unitamente al Custode nominato, Avv. Davide ROSSI, presso il compendio immobiliare pignorato. L'accesso agli immobili è stato possibile poiché erano presenti, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare del diritto di occupazione (costituito in epoca successiva all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile) ed occupante l'immobile insieme al nucleo familiare.

Unitamente al Custode, il sottoscritto CTU, ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, eseguendo una prima ispezione totale al piano primo e sulla corte esterna al piano terra; si è effettuato il rilievo fotografico quello plano-altimetrico.

Durante il sopralluogo si è constatato che l'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via Provinciale Ausonia Penitro

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 depositata all'atto del pignoramento dal Banco Popolare di Fondi Soc. Coop. risulta completa.

Risultano agli atti l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nella visura catastale storica non sono riportati i dati relativi alle particelle F. 13 CAS Mapp. n. 936-942-943-944,

che sono state effettuate comunque dallo scrivente e riportate nell'Allegato 5

---

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'IMMOBILE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON ATTO NOTARILE NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN FORMIA REP 14258/10459 DEL 14/06/2017 CON CUI LA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO, CON TUTTI GLI OBBLIGHI DI LEGGE, HA VENDUTO ALLA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CHE HA ACQUISTATO LA SEGUENTE PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FORMIA, VIA PROVINCIALE AUSONIA E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE SVILUPPANTESI SUI PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI OTTO, CON ANNESSA CORTE, IL TUTTO CONFINANTE CON LE PARTICELLE 476, 1046, 791 E 945 DELLO STESSO FOGLIO, SALVO ALTRI. RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DI FORMIA SEZ. CAS, FOGLIO 13, PARTICELLA 946, ZC3, CAT. A/7, CL. 2, VANI 8, RENDITA EURO 950,28, VIA PROVINCIALE AUSONIA SNC, P S1-T-1 L'IMMOBILE IN OGGETTO E' STATO VENDUTO A CORPO, CON LE GARANZIE DI LEGGE, CON TUTTI I DIRITTI E LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, PERTINENZE, ACCESSORI, ACCESSIONI, IMPIANTI, USI, AZIONI E RAGIONI; NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE IN CUI ESSO SI TROVA, CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA DELLE COSE COMUNI, COME PER LEGGE, E CON GLI EFFETTI UTILI ED ONROSI DA OGGI.

TALE ATTO REP 14258/10459 DEL 14/06/2017 E' SUCECASSIVO ALLA TRASCRIZIONE DELL'IPOTECA AVVENUTA IN DATA 20/04/2017, COME RIPORTATO NELL'ALLEGATO N. 6 ALLA PRESENTE.

## CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con la porzione di fabbricato esistente distinta in Catasto al foglio 13, particelle 1387 (Strada comun) a EST,1046 a NORD,484 e 1177 a OVEST ed infine 945 a SUD.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	42,57 mq	48,44 mq	0,50	24,22 mq	2,30 m	Seminterrato
Ripostigli 1 e 2	4,10 mq	5,64 mq	0,50	2,82 mq	2,30 m	Seminterrato
scala interna	3,19 mq	3,95 mq	0,5	1,98 mq	2,30 m	Seminterrato
Cucina	22,16 mq	26,22 mq	1	26,22 mq	2,74 m	Terra
Soggiorno	18,98 mq	22,20 mq	1	22,20 mq	2,74 m	Terra
Bagno	4,55 mq	5,90 mq	1	5,90 mq	2,74 m	Terra
Scala interna	5,44 mq	6,30 mq	1	6,30 mq	2,74 m	Terra
Portico esterno	44,00 mq	45,30 mq	0,40	18,12 mq	2,60 m	Terra
Letto	15,34 mq	18,21 mq	1	18,21 mq	2,70 m	Primo
Letto	13,87 mq	16,71 mq	1	16,71 mq	2,70 m	Primo
Letto	8,29 mq	10,05 mq	1	10,05 mq	2,70 m	Primo
Bagno	6,57 mq	8,07 mq	1	8,07 mq	2,70 m	Primo
Ripostiglio	1,08 mq	1,47 mq	1	1,47 mq	2,70 m	Primo
Disimpegno	2,46 mq	2,80 mq	1	2,80 mq	2,70 m	Primo
scala interna	2,86 mq	3,30 mq	1	3,30 mq	2,70 m	Primo



Balcone coperto	8,70 mq	10,34 mq	0,30	3,10 mq	2,70 m	Primo
Posto auto scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,2	6,00 mq	0,00 m	Terra
Corte a verde	430,00 mq	430,00 mq	0,1	43,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,47 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1993 al 31/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 323 Qualità Cerrubeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 12 60 Reddito dominicale € 6,18 Reddito agrario € 2,28
Dal 13/12/2002 al 21/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 946 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 06 27
Dal 15/10/2004 al 21/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. CAS, Fg. 13, Part. 946 Categoria F3
Dal 21/10/2004 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. CAS, Fg. 13, Part. 946 Categoria F3
Dal 11/04/2008 al 14/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. CAS, Fg. 13, Part. 946, Zc. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 950,28 Piano S1-T-P1
Dal 14/06/2017 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. CAS, Fg. 13, Part. 946, Zc. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 950,28

### Cronistoria formazione immobile (terreni)

L'immobile è stato originato da frazionamento e soppressione della particella F 13 Mapp. n. 323, dalla quale sono stati originate le particelle F. 13 Mapp. n. 935 e F. 13 Mapp. 936.

Dal frazionamento e soppressione delle particelle F. 13 Mapp. n. 935 e F. 13 Mapp. 936, sono derivate le seguenti particelle sempre al f. 13: mapp. n. 941, Mapp. n. 942, Mapp. n. 943 e Mapp. n. 944.

Dal frazionamento e soppressione delle particelle al F. 13 Mapp. n. 942 e KMapp. n. 943, è derivata la Particella F. 13 Mapp. n. 946 Ente Urbano con TM n. 6423.2/2002.

Con costituzione del 15/10/2004 n. 4282/2004) si è originata la Particella F.13 Mapp. n. 946 Cat. F/3, la quale



è passata in Cat. a/7 con la pratica di ultimazione di fabbricato urbano n. 3804.1/2008.

I titolari catastali dell'immobile pignorato F. 13 Cas. Comune di Formia Mapp. n. 946 corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAS	13	946		3	A7	2	8 Vani	159 mq	950,28 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 01/03/2023 Rep. 5929 Registro generale e n. 3757, registro particolare, risultano conformi a quanto accertato in sede di perizia attraverso le visure ipocatastali; i dati riportati nel pignoramento immobiliare, identificano correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione.

Inoltre, in seguito ad un attento confronto tra la planimetria catastale estratta presso Catasto di LATINA e quella risultante dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi, si è riscontrata una quasi completa corrispondenza, tra lo stato dei luoghi e quello riportato in Catasto, ad eccezione della porzione di portico laterale (OVEST) avente superficie di mq 6.00, la quale non risulta riportata nella planimetria depositata in Catasto.

A rigore pertanto, sarebbe necessario effettuare variazioni catastali o accatastamenti per riportare la porzione di portico in planimetria. Considerata l'entità minima della superficie non riportata in planimetria e l'irregolarità urbanistica di tale portico, si lascia all'On. Giudice la facoltà di disporre la redazione.

Nell'Allegato 5 è riportata anche la visura catastale storica nella quale è riportata l'evoluzione catastale del bene pignorato unitamente alla planimetria catastale e all'elaborato planimetrico da cui si evince la presenza della corte esclusiva e della parte di portico non accatastata posta sul lato OVEST.

## PRECISAZIONI

### PRECISAZIONI

#### - NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO

Non sono stati rilevati cambi d'uso rispetto alla situazione in catasto pertanto non è necessario presentare domanda di variazione catastale o effettuare frazionamenti. Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di pignoramento corrisponde alle planimetrie catastali, ad eccezione di piccole variazioni di superfici in più relative al porticato al piano terra.





Sull'immobile sono presenti abusi edilizi non tutti sanabili, per cui la variazione catastale dovrà essere fatta ad avvenuta sanatoria e rimessa in pristino eliminando le superfici non sanabili.

#### - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare autonoma e indipendente, risultante dalla suddivisione di un fabbricato bifamiliare, in due parti completamente speculari con muro di divisione in comune. Esso, non è costituito in condominio, per cui non risultano deliberate spese straordinarie di gestione o manutenzione, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né risultano procedimenti giudiziari ad essi relativi.

#### -VALORE LOCATIVO (Mensile) DEI BENI

Per la stima si è tenuto conto delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate

-Comune di Formia

- fascia/zona: Periferica/ TERRITORIO DI CASTELLONORATO;

- Codice Zona: D3

- Destinazione: Residenziale;

- primo semestre dell'anno 2023;

- Stato conservativo: Normale

- Tipologia: Ville Valori min: 4,90 euro/mq e Max: 6,90 euro/mq (di superficie lorda);

- Tipologia: Civile Valori min:4,50 euro/mq e Max: 6,40 euro/mq (di superficie lorda);

Tenendo conto della recente epoca di costruzione del fabbricato, delle finiture dello stato di manutenzione abbastanza buono, delle altre condizioni e della presenza della corte esclusiva, si è ritenuto opportuno considerare un valore di 6,65 euro/mq di superficie, pari al valore medio  $(6,40+6,90)/2= 6,65 \text{ €/mq}$ .

CONSIDERANDO UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 171,47 (ESCLUDENDO LA CORTE E I POSTI AUTO SCOPERTI)  
AVREMO IL SEGUENTE **VALORE LOCATIVO MENSILE**:

Euro  $(6,65*171,47)=$  **Euro 1.140,28**

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento e la corte comune sono in stato conservativo abbastanza buono, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture tali da consentire l'immediato utilizzo dell'immobile pignorato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare autonoma e indipendente, risultante dalla suddivisione di un fabbricato in due parti completamente speculari con muro di divisione in comune.

Le parti comuni sono individuabili nelle seguenti:

- Muro di separazione con l'unità immobiliare adiacente;

- Strutture portanti dell'intero fabbricato, composto dall'unità immobiliare pignorata e da quella adiacente;

- Eventuale impianto fognante o di adduzione e scarico acque.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle ricerche effettuate durante le operazioni peritali, non è risultata l'esistenza esplicita di servitù (ad eccezione di eventuali parti impiantistiche comuni poste nel sottosuolo), censo, livello e usi civici relativi al bene in oggetto.

Sul lato di corte confinante con la vicina particella n. 945 non è presente la recinzione, che potrà essere realizzata dopo la vendita.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile all'atto del sopralluogo di inizio operazioni peritali effettuato nel mese di settembre 2021.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- è un appartamento sito ai piani seminterrato, terra e primo di un fabbricato con struttura portante costituita da intelaiatura in c.a. con tamponature in blocchi di laterizio;
  - l'accesso all'immobile avviene da un portoncino posto sul prospetto principale sulla parete dell'edificio e al di sotto del portico in legno;
  - i tre piani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a. dotata di pareti di parapetto e con pavimentazione in lastre di marmo;
  - i solai sono del tipo in latero-cemento con travetti e pignatte con sovrastante soletta di ripartizione in cls;
  - le tramezzature interne sono in mattoni forati;
  - i pavimenti interni sono in ceramica o gres;
  - i balconi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico o gres, i parapetti sono opachi costituiti da paretine in muratura o c.a. intonacati e ricoperti da copertina di marmo levigato ad eccezione del piano terra ove sotto al portico sul lato EST è presente una ringhiera metallica;
  - gli infissi esterni sono alluminio o pvc con doppio vetro e persiane esterne dello stesso materiale; le porte interne sono in legno;
  - le pareti interne del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico, di colore grigio più chiare rispetto al pavimento;
  - tutti i soffitti interni sono piani;
  - il portico esterno è costituito da colonne rivestite in mattoni e copertura (a padiglione) in tegole di laterizio su tavolato e orditura di travi e travicelli in legno lamellare; parte del portico in adiacenza al fabbricato è coperto con sbalzo piano in c.a. che al piano primo ospita su tutta la superficie un balcone coperto;
- La copertura del fabbricato è a padiglione con manto in tegole di cotto;

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'intera corte esclusiva è recintata su tre lati ad eccezione del lato confinante con la particella N. 945c con la quale è in comunicazione sull'area esterna prospiciente il piano seminterrato.

L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino posto sotto al portico al piano terra sul lato NORD del fabbricato.

Gli ambienti sono ben distribuiti e luminosi; l'appartamento ha tre pareti libere da costruzioni esposte rispettivamente a Nord, a Est e a Sud con affacci sulla corte esclusiva della Particella F. 13 Mapp. n. 946..

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo ed impianto elettrico.

La corte esterna esclusiva è in parte pavimentata con masselli di calcestruzzo quella adibita a sosta auto ed in parte (il giardino) è a verde.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Come constatato durante il sopralluogo di inizio operazioni peritali in data 25/10/2021, l'immobile risulta essere occupato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo nucleo familiare, in forza di Diritto di abitazione riservato con atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14/06/2017, rogato in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca Volontaria atto Notaio schettino Marciano Rep. 14109/10352 del 19/04/2017.

Maggiori dettagli sono riportati nel verbale del Custode.

TALE ATTO REP 14258/10459 DEL 14/06/2017 E' SUCECSSIVO ALLA TRASCRIZIONE DELL'IPOTECA AVVENUTA IN DATA 20/04/2017, COME RIPORTATO NELL'ALLEGATO N. 6 ALLA PRESENTE.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1993 al 21/10/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##RANUCCI RAFFAELE## NOTAIO	27/09/1993	53471	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	06/10/1993	17620	11879
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/10/2004 al 14/06/2017	**** Omissis ****	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO- 112 COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##SCHETTINO ANTONIO## NOTAIO	21/10/2004	58235	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	12/11/2004	33346	18576
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>14/06/2017</b> al <b>07/02/2024</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO-112 COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##SCHETTINO MARCIANO## NOTAIO	14/06/2017	14258	10459
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI LATINA	16/06/2017	13639	9860
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al catasto fabbricati al Foglio n. 13 Sez. Castellonorato Mappale n. 946.

L'immobile è stato originato da frazionamento e soppressione della particella F 13 Mapp. n. 323, dalla quale sono stati originate le particelle F. 13 Mapp. n. 935 e F. 13 Mapp. 936.

Dal frazionamento e soppressione delle particelle F. 13 Mapp. n. 935 e F. 13 Mapp. 936, sono derivate le seguenti particelle sempre al f. 13: mapp. n. 941, Mapp. n. 942, Mapp. n. 943 e Mapp. n. 944.

Dal frazionamento e soppressione delle particelle al F. 13 Mapp. n. 942 e KMapp. n. 943, è derivata la Particella F. 13 Mapp. n. 946 Ente Urbano con TM n. 6423.2/2002.

Con costituzione del 15/10/2004 n. 4282/2004) si è originata la Particella F.13 Mapp. n. 946 Cat. F/3, la quale è passata in Cat. a/7 con la pratica di ultimazione di fabbricato urbano n. 3804.1/2008.

I titolari catastali dell'immobile pignorato F. 13 Cas. Comune di Formia Mapp. n. 946 corrispondono a quelli reali.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non sono emerse iscrizioni e trascrizioni di formalità successive al pignoramento.

L'IMMOBILE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON ATTO NOTARILE NOTAIO SCHETTINO MARCIANO IN FORMIA REP 14258/10459 DEL 14/06/2017 CON CUI LA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RISERVANDOSI IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITALIZIO, CON TUTTI GLI OBBLIGHI DI LEGGE, HA VENDUTO ALLA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CHE HA ACQUISTATO LA SEGUENTE PORZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI FORMIA, VIA PROVINCIALE AUSONIA E PRECISAMENTE: - UNITA' IMMOBILIARE SVILUPPANTESI SUI PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO PER COMPLESSIVI VANI CATASTALI OTTO, CON ANNESSA CORTE, IL TUTTO CONFINANTE CON LE



PARTICELLE 476, 1046, 791 E 945 DELLO STESSO FOGLIO, SALVO ALTRI. RIPIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DI FORMIA SEZ. CAS, FOGLIO 13, PARTICELLA 946, ZC3, CAT. A/7, CL. 2, VANI 8, RENDITA EURO 950,28, VIA PROVINCIALE AUSONIA SNC, P S1-T-1 L'IMMOBILE IN OGGETTO E' STATO VENDUTO A CORPO, CON LE GARANZIE DI LEGGE, CON TUTTI I DIRITTI E LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, PERTINENZE, ACCESSORI, ACCESSIONI, IMPIANTI, USI, AZIONI E RAGIONI; NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE IN CUI ESSO SI TROVA, CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA DELLE COSE COMUNI, COME PER LEGGE, E CON GLI EFFETTI UTILI ED ONROSI DA OGGI.

TALE ATTO REP 14258/10459 DEL 14/06/2017 E' SUCECASSIVO ALLA TRASCRIZIONE DELL'IPOTECA AVVENUTA IN DATA 20/04/2017, COME RIPIPORTATO NELL'ALLEGATO N. 6 ALLA PRESENTE.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 13/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a LATINA il 25/11/2004  
Reg. gen. 35453 - Reg. part. 9948  
Importo: € 45.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.700,00  
Rogante: SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI LATINA  
Data: 19/11/2004  
N° repertorio: 18322  
Note: PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' DI 1/4 DI TERRENO COMUNE DI FORMIA F. 13 SEZ. CAS. MAPP.323
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 CONCESSIONE A GRARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FORMIA (LT) il 20/04/2017  
Reg. gen. 8978 - Reg. part. 1200  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 2,15 %  
Rogante: ##SCHETTINO MARCIANO## NOTAIO  
Data: 19/04/2017  
N° repertorio: 14109  
N° raccolta: 10352



## Trascrizioni

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA-106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

Trascritto a LATINA il 17/04/2002

Reg. gen. 9669 - Reg. part. 6962

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'ATTO D'OBBLIGO RG.N 9669 RP. N. 6962 E' RELATIVO AL TERRENO AL F. N. 13 SEZ. CAS MAPP. N. 323 DAL QUALE E' DERIVATA LA PARTICELLA AL F. 13 SEZ. CAS. MAPP. N. 946 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 29/07/2021

Reg. gen. 19910 - Reg. part. 15085

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LATINA il 01/03/2023

Reg. gen. 5929 - Reg. part. 3757

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove sorge l'immobile distinta in catasto al F. 137 Mapp 946 risulta inserita nel PRG del Comune di Formia nel seguente modo:

- Zona Loc. PENITRO AMBITO P.P.E. PENITRO" con la seguente normativa edilizia:

-Obbligo di attuazione mediante piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;

- Indice di fabbricazione territoriale =0,50 mc/mq;

- Indice di fabbricazione fondiario IUF=1mc/mq;

- Altezza massima H= 10,00 m;

- Distacchi tra pareti finestrate ml. 10;

-Distacchi dalle strade e standard urbanistici in conformità al D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee "C";

- destinazione d'uso residenziale;

-tipologia edilizia: abitazioni mono- bifamiliari e plurifamiliari;

-distacchi dai confini ml 5,00;

distacchi da pareti finestrate: ml. 10,00;

-distacchi minimi dalle strade: non inferiori a 5,00 ml per strade larghe fino a mt. 7,00 e di mt. 7,50 per strade larghe oltre i mt. 7,00;

Nelle NTA allegate alla presente nell'Allegato 7, sono riportate per intero tutte le prescrizioni con maggiore dettaglio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



PER IL FABBRICATO SONO STATI REPERITI ATTRAVERSO L'ACCESSO AGLI ATTI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

1) C.E. N. 99/2002 RILASCIATA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà per 1/4 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà per 1/4 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà per 1/4 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/4;

2) D.I.A. N. 3515 Prot. N. 042260 del 17/12/2004, presentata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di recinzione e cancelli scorrevoli sui lotti di proprietà in Catasto al F. 13 sez. Castellonorato Mapp. 323;

3) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (AI SENSI ART. 36 D.P.R. N.380/2001 EX ART. 13 L. N. 47/85) N. 19/2006 per la realizzazione delle opere in difformità dalla C.E. N. 99/2002, RILASCIATO DA COMUNE DI FORMIA A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione (PDC N. 19/2006) e lo stato dei luoghi, il quale corrisponde alla seguente pratica edilizia presentata al Comune di Formia (LT):

D.I.A. a SANATORIA per opere già realizzate ai sensi della L.R. N. 11/2009 e DGC n. 20/2009 Lettera (B) del Comune di Formia (LT) con Prat. N. 6970/2012 Prot. n. 56416 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Dopo una serie di richieste di integrazioni da parte dell'UT del Comune, con comunicazione Prot. N. 2014.0013484 del 17/03/2014, a firma del Responsabile del procedimento Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del Dirigente arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indirizzata alle istanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva comunicato che in ragione delle osservazioni e carenze elencate nella comunicazione stessa, la DIA (Prat. N. 6970/2012 Prot. n. 56416) non era procedibile.

Successivamente a tale atto, non sono state reperite negli archivi comunali altre richieste o istanze edilizie, relative al fabbricato.

Alla luce di ciò e di quanto emerso dagli incontri avuti dallo scrivente con i tecnici comunali dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Formia è risultato che attualmente sull'immobile oggetto di pignoramento sono presenti opere abusive non sanabili (Vedi allegato n. 7), ad eccezione delle seguenti:

- a) variazione di destinazione d'uso al piano seminterrato da garage a deposito (essendo le superfici a parcheggio realizzate sull'area esterna per una superficie maggiore a 1 mq/mc
- b) superficie non residenziale realizzata in ampliamento al piano seminterrato con destinazione deposito;
- c) superficie non residenziale del balcone al piano primo.



Gli oneri di sanatoria sono stati determinati considerando che il portico non è stato incluso tra le opere sanabili, poiché attualmente (da notizie avute da altri tecnici che lavorano sul territorio di Formia) non è applicata dal dirigente la DGC n.20/2009.

Nel caso ciò fosse possibile dopo il deposito della presente perizia i costi di sanatoria potranno subire una variazione di costi la cui quantificazione sarà possibile solo dopo la presentazione della relativa pratica di sanatoria, anche in ragione del fatto che sarà necessario acquisire anche il parere sismico e probabilmente vi saranno variazioni di costo, sicuramente in diminuzione, dovute alla non necessità di eseguire le opere di demolizione per la rimessa in pristino.

Alla luce di ciò gli oneri di sanatoria sono stati determinati dallo scrivente nel seguente modo:

- A) redazione del computo metrico estimativo (usando prezzario Regione Lazio 2023 e prezzi di mercato) delle opere di demolizione non sanabili e per la rimessa in pristino del fabbricato in conformità allo stato previsto dal PDC n. 19/2006: Importo delle opere Euro 27.161,58+ IVA al 10% = 29.877,74 in CT Euro 30.000,00;
- B) SCIA per cambio di destinazione d'uso e ampliamento al piano S1 e per sanatoria balcone al P1: Euro 360,00; sanzione Euro 1000,00, Costo di costruzione Euro 2.700,00
- C) CILA per demolizioni: Euro 180,00
- D) Costo spese tecniche per pratiche edilizie e variazioni catastali: Euro 4.000,00

Pertanto alla luce delle ipotesi di sanabilità illustrate fino ad ora **GLI ONERI DI SANATORIA SONO QUANTIFICABILI IN EURO** (30.000,00+360,00+1.000,00+2.700,00+180,00+4.000,00)= **Euro 38.240,00**

TALE SOMMA DI EURO 38.240,00 VERRA' PERTANTO DETTRATTA DALLA SOMMA RISULTANTE DALLA STIMA.

Nell'allegato N. 7 alla presente sono riportati il rilievo dello stato attuale del fabbricato con evidenza delle opere abusive realizzate sull'immobile su illustrate e della loro consistenza. Nell'allegato n. 9 alla presente sono riportati gli elaborati grafici relativi al PDC n. 19/2006 e quelli relativi alla DIA N. 6970 a sanatoria (dichiarata dal Comune di Formia NON PROCEDIBILE per carenza di documentazione) con le opere eseguite in difformità dal PDC 19/06.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri né di un regolamento condominiali. Si ritiene ragionevole, in conseguenza di quanto già riferito nella sezione "Parti Comuni", e di quanto contenuto negli atti di compravendita allegati alla presente, che siano in essere tutti i normali vincoli ed oneri derivanti dall'avere eventuali tratti di impianti comuni nel sottosuolo e non..

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---





Non è stato necessario formare più lotti essendo in presenza di unica unità immobiliare con unica corte esclusiva e impianti comuni a tutti i piani dell'immobile.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via Provinciale Ausonia Penitro  
Trattasi di un'unità immobiliare costituita da una porzione di edificio sviluppatasi sui piani interrato, terra e primo per complessivi vani catastali otto, con annessa corte. Riportato in Catasto al foglio 13 Sez. CAS, part. 946 zona C. 3, Cat. A/7, cl.2 vani 8, rendita euro 950,28. L'immobile pignorato è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione con accessori, ricavato in un edificio bifamiliare. L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato nel quale sono ubicati un locale deposito e due ripostigli. Al piano seminterrato è presente oltre al vano scala interno un locale deposito, due ripostigli e due aperture, di cui una che permette di uscire all'esterno su una piccola area realizzata in luogo dell'originaria rampa (posta sul lato EST) di accesso al garage previsto in sede di progetto approvato ed ora costituita da una scala esterna e un'area antistante il lato fuori terra pavimentato con mattoni di gres. Al piano terra sono presenti: un bagno, il soggiorno, la cucina e il vano scala interno di collegamento tra i piani dell'edificio. All'esterno su due dei tre lati liberi dei prospetti (OVEST e NORD), è presente un portico con copertura in legno manto di tegole e colonne rivestite in mattoni di cotto. Al piano primo sono presenti, oltre al vano scala interno, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre camere da letto e un balcone esterno. Tutti i piani dell'edificio sono rifiniti con intonaco, tinteggiature a tempera, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi con doppio vetro, bussole in legno. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un portone posto al piano terra sotto il portico in legno dal prospetto principale (lato NORD). Il fabbricato è dotato di corte esclusiva esterna recintata con muretto e ringhiera metallica su tre lati con accesso da un cancello carrabile in ferro. Tale corte è in parte pavimentata con masselli di cls adibita a parcheggio ed in parte ad area a verde. L'accesso all'immobile è stato possibile attraverso un cancello pedonale e carrabile posto sulla in Via Provinciale ausonia con accesso dalla traversa Via BRONCO M. Teresa lungo il confine della particella n. 946 F. 13 di Castellonoro, direttamente sulla corte esclusiva del fabbricato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 946, Zc. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 319.681,50  
Per la stima si è tenuto conto delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate  
-Comune di Formia  
- fascia/zona: Periferica/ TERRITORIO DI CASTELLONORATO;  
- Codice Zona: D3  
- Destinazione: Residenziale;  
- primo semestre dell'anno 2023;  
- Stato conservativo: Normale  
- Tipologia: Ville Valori min:1300 euro/mq e Max: 1800 euro/mq (di superficie lorda);  
- Tipologia: Civile Valori min:850 euro/mq e Max: 1250 euro/mq (di superficie lorda);

Tenendo conto della recente epoca di costruzione del fabbricato, delle finiture dello stato di manutenzione abbastanza buono, delle altre condizioni e della presenza della corte esclusiva, si è ritenuto opportuno considerare un valore di 1450,00 euro/mq di superficie, pari al valore medio  $(1250+1800)/2= 1.450,00$  €/mq.

VALORE DI MERCATO.

DALLA SOMMA DI Euro 319.681,50 BISOGNA DETRARRE GLI ONERI DI SANATORIA DETERMINATI NEL PARAGRAFO RELATIVO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA, PER CUI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO SARA'PARI A:



(VALORE DI STIMA-ONERI DI SNATORIA) E QUINDI Euro (319.681,5-38.240,00)= EURO 281.441,50

**IN CONCLUSIONE, AVREMO CHE IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO E' DETERMINATO IN EURO 281.441,50**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Formia (LT) - Via Provinciale Ausonia Penitro	220,47 mq	1.450,00 €/mq	€ 319.681,50	100,00%	€ 319.681,50
				Valore di stima:	€ 319.681,50

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 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Rizzo Antonio



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N. 1-Verbali di sopralluogo- Corrispondenza (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato n. 2- Elaborato Fotografico (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato N. 3 -Ortofoto (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato N. 4 -Estratto di mappa, planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato N. 5 -Visure catastali storiche (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N. 6 - Ispezioni Ipotecarie - atti di provenienza (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N. 7 - planimetrie di rilievo degli immobili (con evidenza delle parti abusive) - Zona di PRG con NTA (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N. 8 - Computo Metrico estimativo opere di rimessa in pristino immobile (demolizione opere abusive) (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N. 9 - Documentazione accesso atti (Aggiornamento al 07/02/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via Provinciale Ausonia Penitro  
Trattasi di un'unità immobiliare costituita da una porzione di edificio sviluppatasi sui piani interrato, terra e primo per complessivi vani catastali otto, con annessa corte. Riportato in Catasto al foglio 13 Sez. CAS, part. 946 zona C. 3, Cat. A/7, cl.2 vani 8, rendita euro 950,28. L'immobile pignorato è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione con accessori, ricavato in un edificio bifamiliare. L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato nel quale sono ubicati un locale deposito e due ripostigli. Al piano seminterrato è presente oltre al vano scala interno un locale deposito, due ripostigli e due aperture, di cui una che permette di uscire all'esterno su una piccola area realizzata in luogo dell'originaria rampa (posta sul lato EST) di accesso al garage previsto in sede di progetto approvato ed ora costituita da una scala esterna e un'area antistante il lato fuori terra pavimentato con mattoni di gres. Al piano terra sono presenti: un bagno, il soggiorno, la cucina e il vano scala interno di collegamento tra i piani dell'edificio. All'esterno su due dei tre lati liberi dei prospetti (OVEST e NORD), è presente un portico con copertura in legno manto di tegole e colonne rivestite in mattoni di cotto. Al piano primo sono presenti, oltre al vano scala interno, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre camere da letto e un balcone esterno. Tutti i piani dell'edificio sono rifiniti con intonaco, tinteggiature a tempera, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi con doppio vetro, bussole in legno. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un portone posto al piano terra sotto il portico in legno dal prospetto principale (lato NORD). Il fabbricato è dotato di corte esclusiva esterna recintata con muretto e ringhiera metallica su tre lati con accesso da un cancello carrabile in ferro. Tale corte è in parte pavimentata con masselli di cls adibita a parcheggio ed in parte ad area a verde. L'accesso all'immobile è stato possibile attraverso un cancello pedonale e carrabile posto sulla in Via Provinciale ausonia con accesso dalla traversa Via BRONCO M. Teresa lungo il confine della particella n. 946 F. 13 di Castellonorato, direttamente sulla corte esclusiva del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 946, Zc. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove sorge l'immobile distinta in catasto al F. 137 Mapp 946 risulta inserita nel PRG del Comune di Formia nel seguente modo: - Zona Loc. PENITRO AMBITO P.P.E. PENITRO" con la seguente normativa edilizia: -Obbligo di attuazione mediante piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; - Indice di fabbricazione territoriale =0,50 mc/mq; - Indice di fabbricazione fondiario IUF=1mc/mq; - Altezza massima H= 10,00 m; - Distacchi tra pareti finestrate ml. 10; - Distacchi dalle strade e standard urbanistici in conformità al D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee "C"; - destinazione d'uso residenziale; -tipologia edilizia: abitazioni mono- bifamiliari e plurifamiliari; -distacchi dai confini ml 5,00; distacchi da pareti finestrate: ml. 10,00; -distacchi minimi dalle strade: non inferiori a 5,00 ml per strade larghe fino a mt. 7,00 e di mt. 7,50 per strade larghe oltre i mt. 7,00; Nelle NTA allegate alla presente nell'Allegato 7, sono riportate per intero tutte le prescrizioni con maggiore dettaglio.



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
<b>Ubicazione:</b>	Formia (LT) - Via Provinciale Ausonia Penitro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 946, Zc. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	220,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento e la corte comune sono in stato conservativo abbastanza buono, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture tali da consentire l'immediato utilizzo dell'immobile pignorato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di un'unità immobiliare costituita da una porzione di edificio sviluppantesi sui piani interrato, terra e primo per complessivi vani catastali otto, con annessa corte. Riportato in Catasto al foglio 13 Sez. CAS, part. 946 zona C. 3, Cat. A/7, cl.2 vani 8, rendita euro 950,28. L'immobile pignorato è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione con accessori, ricavato in un edificio bifamiliare. L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato nel quale sono ubicati un locale deposito e due ripostigli. Al piano seminterrato è presente oltre al vano scala interno un locale deposito, due ripostigli e due aperture, di cui una che permette di uscire all'esterno su una piccola area realizzata in luogo dell'originaria rampa (posta sul lato EST) di accesso al garage previsto in sede di progetto approvato ed ora costituita da una scala esterna e un'area antistante il lato fuori terra pavimentato con mattoni di gres. Al piano terra sono presenti: un bagno, il soggiorno, la cucina e il vano scala interno di collegamento tra i piani dell'edificio. All'esterno su due dei tre lati liberi dei prospetti (OVEST e NORD), è presente un portico con copertura in legno manto di tegole e colonne rivestite in mattoni di cotto. Al piano primo sono presenti, oltre al vano scala interno, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre camere da letto e un balcone esterno. Tutti i piani dell'edificio sono rifiniti con intonaco, tinteggiature a tempera, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi con doppio vetro, bussole in legno. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un portone posto al piano terra sotto il portico in legno dal prospetto principale (lato NORD). Il fabbricato è dotato di corte esclusiva esterna recintata con muretto e ringhiera metallica su tre lati con accesso da un cancello carrabile in ferro. Tale corte è in parte pavimentata con masselli di cls adibita a parcheggio ed in parte ad area a verde. L'accesso all'immobile è stato possibile attraverso un cancello pedonale e carrabile posto sulla in Via Provinciale ausonia con accesso dalla traversa Via BRONCO M. Teresa lungo il confine della particella n. 946 F. 13 di Castellonorato, direttamente sulla corte esclusiva del fabbricato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>Come constatato durante il sopralluogo di inizio operazioni peritali in data 25/10/2021, l'immobile risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare, in forza di Diritto di abitazione riservato con atto Notaio **** Omissis **** del 14/06/2017, rogato in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca Volontaria atto Notaio schettino Marciano Rep. 14109/10352 del 19/04/2017. Maggiori dettagli sono riportati nel verbale del Custode. TALE ATTO REP 14258/10459 DEL 14/06/2017 E' SUCESSIVO ALLA TRASCRIZIONE DELL'IPOTECA AVVENUTA IN DATA 20/04/2017, COME RIPORTATO NELL'ALLEGATO N. 6 ALLA PRESENTE.</p>		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 CONCESSIONE A GRARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FORMIA (LT) il 20/04/2017  
Reg. gen. 8978 - Reg. part. 1200  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 2,15 %  
Rogante: ##SCHETTINO MARCIANO## NOTAIO  
Data: 19/04/2017  
N° repertorio: 14109  
N° raccolta: 10352
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 29/07/2021  
Reg. gen. 19910 - Reg. part. 15085  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a LATINA il 01/03/2023  
Reg. gen. 5929 - Reg. part. 3757  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

