
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.
promossa da

Barclays Bank PLC

Codice fiscale: 80123490155

Milano (MI)

Cattleya Mortgage Finance Srl

Codice fiscale: 10559130967

Milano (MI)

contro

Gionta Rosa Anna

Codice fiscale: GNTRNN43P45D708H

04023 - Formia (LT)

Nato a Formia il 05/09/1943



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo...4	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato.....4	
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15



Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 217.028,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.665,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato.....	23



INCARICO

All'udienza del 23/01/2024, il sottoscritto Geom. Di Mambro Giulio, con studio in Via Cesare Lombroso, 4 - 03043 - Cassino (FR), email info@studiodimambro.191.it, PEC giulio.dimambro@geopec.it, Tel. 0776 26620, Fax 0776 26620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 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 Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo (Coord. Geografiche: 41.264456, 13.622313)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato (Coord. Geografiche: 41.264456, 13.622313)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA QUINTO AURELIO SIMMACO, 21, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Appartamento al piano rialzato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/08/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Antonella Evangelista

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA QUINTO AURELIO SIMMACO, 21, PIANO INTERRATO

Garage al piano interrato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/08/2024.



Custode delle chiavi: Avv. Antonella Evangelista

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato il certificato catastale e il certificato della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- Gionta Rosa Anna (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: GNTRNN43P45D708H
04023 - Formia (LT)
Nato a Formia il 05/09/1943

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

- Gionta Rosa Anna (Proprietà 1/1)

Gionta Rosa Anna è deceduta in data 06/07/2017, ma non è stata presentata domanda di successione con relativa voltura catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione affaccia a nord e ad est su corte esclusiva (sub. 48), dell'appartamento sottostante (sub. 4), a sud affaccia parte sulla stessa corte ed in parte confina con l'appartamento sub. 6, ad ovest confina con lo stesso sub. 6 e con il vano scala (sub. 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	primo



Balconi	25,00 mq	38,00 mq	0,30	11,40 mq	2,70 m	primo
Balconi	13,00 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				122,70 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1994 al 10/06/1994	SOCIETA'COOPERATIVA INTERNAL AUDITORES (CF 05607110631) sede in NAPOLI (NA), Proprietà	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 788,89 Piano 1
Dal 10/06/1994 al 13/07/2004	BUONO Gennaro (CF BNUGNR52S05D708V) nato a FORMIA (LT) il 05/11/1952, Proprietà per 1/2; VIGORITO Anna Gabriella nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 25/07/1958, Proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Piano 1
Dal 13/07/2004 al 09/11/2015	GIONTA Rosa Anna (CF GNTRNN43P45D708H) nata a FORMIA (LT) il 05/09/1943, Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 788,89 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/02/2024	GIONTA Rosa Anna (CF GNTRNN43P45D708H) nata a FORMIA (LT) il 05/09/1943, Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 788,89 Piano 1

Gionta Rosa Anna è deceduta in data 06/07/2017, ma non è stata presentata domanda di successione con relativa voltura catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

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	24	586	7	1	A2	4	6,5	118 mq	788,89 €	primo	
-----	----	-----	---	---	----	---	-----	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato una lieve discordanza catastale, consistente nella diversa rappresentazione della parete divisoria tra l'ambiente pranzo-soggiorno ed il w.c.. Infatti tale tramezzo nella planimetria catastale è rappresentata in modo rettilineo, mentre di fatto ha una sporgenza all'interno del soggiorno, necessaria all'ubicazione del piatto doccia nel w.c..

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel complesso è in un discreto stato conservativo, i bagni con molta probabilità sono stati ristrutturati circa una ventina di anni fa; la manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura delle pareti denota che non è stata eseguita in anni recenti. Nei bagni sono presenti macchie dovute a vecchie infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante, oggi asciutte; in cucina vi sono vecchie macchie sul soffitto dovute a condensa. In questo ultimo ambiente la pavimentazione non è in buono stato di conservazione, in quanto diverse mattonelle risultano rotte o lesionate; nel disimpegno è stato eseguito un rattoppo con piastrelle simili ma non uguali a quelle esistenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato essendo ubicato in un fabbricato con più u.i. è inserito in un contesto condominiale con parti comuni, come la corte, le scale, la rampa di accesso ai garage (facenti parte dei beni comuni non censibili) e parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è ubicato al primo rialzato (primo catastalmente) di una palazzina, con ascensore, composta da un piano seminterrato (terra catastalmente) più altri quattro ad uso residenziali ed un piano interrato destinato a garage e cantine.

Il fabbricato, strutturalmente è stato realizzato in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento e copertura a solaio piano. Nel complesso è stato realizzato con buone finiture per l'epoca di realizzazione, esternamente è stato rifinito ad intonaco tinteggiato, con zoccolatura del piano seminterrato in marmo di coreno. L'ingresso all'atrio (di modeste dimensioni) e al vano scala, avviene nella parte retrostante il fabbricato rispetto alla strada Comunale, attraverso la corte comune, da portone in vetro e alluminio



anodizzato.

L'unità immobiliare pignorata è composta da: pranzo-soggiorno, corridoio, cucina, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio e due balconi.

Il bene non denota interventi di manutenzione recenti; ha un'altezza interna di m. 2,70, ha in tutti gli ambienti una pavimentazione con piastrelle di colore chiaro cm. 40x40, in alcuni ambienti come la cucina risultano danneggiate e ad una porzione del corridoio sono state sostituite con tipo similare. Gli unici ambienti che con molta probabilità sono stati ristrutturati rispetto alla costruzione del fabbricato, ma comunque in tempi remoti, sono i due bagni, dimostrazione di ciò è che in quello confinante con il soggiorno-pranzo è stato ampliato al fine di ricavarne un box doccia, rispetto al progetto, sottraendo superficie dall'ambiente confinante. I servizi igienici presentano rivestimenti con piastrelle 20x20 per la pavimentazione e cm. 20x25 per le pareti fino all'altezza di m. 2,00; la cucina è rivestita con piastrelle cm. 25x25. Tutti i vani sono tinteggiati di bianco. Gli infissi esterni sono in legno douglas, con monovetro e tapparelle in pvc, quelli interni sono in legno tamburato tinto noce. L'immobile è dotato di impianto idrico, televisivo ed elettrico interamente sotto traccia, quest'ultimo con punti di comando e di prese di corrente in ogni ambiente. Tali impianti non sembra abbiano subito interventi di manutenzione almeno in tempi recenti.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, allacciata alla rete di distribuzione cittadina, con terminali in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 13/07/2004	BUONO Gennaro, nato a FORMIA (LT) il 05/11/1952, Proprietà per 1/2; VIGORITO Anna Gabriella, nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 25/07/1958, Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: BNUGNR52S05D708V	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	10/06/1994	50071	15794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/06/1994	11423	7565
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/07/2004	GIONTA Rosa Anna, nata a FORMIA (LT) il 05/09/1943, Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: GNTRNN43P45D708H	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	13/07/2004	92093	24926



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Latina	14/07/2004	20332	12265
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 23/02/2011
Reg. gen. 4487 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Barclays Bank PLC
Contro Gionta Rosa Anna
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 60.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: Notaio Marciano Schettino
Data: 18/02/2011
N° repertorio: 6807
N° raccolta: 4957

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/10/2023
Reg. gen. 27750 - Reg. part. 20881
Quota: 1/1



A favore di Cattleya Mortgage Finance Srl
Contro Gionta Rosa Anna

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia, è risultato che il fabbricato in cui vi è l'u. i. oggetto di esecuzione, ricade nella sottozona di completamento "B3" del vigente P.R.G. e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) approvate dalla Giunta Regionale in data 21/01/1980 (v. allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente C.T.U. ha fatto richiesta di accesso agli atti, inoltrando PEC al Comune di Formia, al fine di ottenere copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente. L'archivista incaricato, dopo aver effettuato le dovute ricerche tramite i registri dell'ufficio, mi ha fatto visionare il copioso fascicolo riguardante la Concessione Edilizia n.142 del 19/06/90 e successiva variante relativo al complesso residenziale, costituito da quattro palazzine, edificato in località San Giulio. Da tale fascicolo sono state tratte le copie in allegato.

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.

Dal confronto del progetto approvato e lo stato di fatto si evince che vi è una minima divergenza, consistente nell'aver realizzato il vano doccia nel w.c. sottraendo superficie dall'ambiente pranzo-soggiorno confinante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 113,53

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.810,10

A seguito della richiesta effettuata a mezzo pec all'amministratrice del condominio avv. Loredana D'Urso, la stessa forniva la documentazione in allegato, dalla quale risulta che il debito accumulato a carico delle u.i. oggetto della presente, alla data del 09/01/25, è pari ad € 2.457,13, per rate non pagate; di cui € 1.810,10 relative all'anno 2024 (di cui deve essere ancora approvato il bilancio consuntivo) e 2023 ed € 1.276,03 relativo alle pregresse gestioni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato il certificato catastale e il certificato della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- Gionta Rosa Anna (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: GNTRNN43P45D708H
04023 - Formia (LT)
Nato a Formia il 05/09/1943

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

- Gionta Rosa Anna (Proprietà 1/1)

Gionta Rosa Anna è deceduta in data 06/07/2017, ma non è stata presentata domanda di successione con relativa voltura catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

CONFINI



Il garage confina a nord con il corridoio comune di accesso ai garage (sub. 1), ad est con altra autorimessa sub. 37, a sud con interrato e ad ovest con garage sub. 35.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,10 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1994 al 10/06/1994	SOCIETA'COOPERATIVA INTERNAL AUDITORES (CF 05607110631) sede in NAPOLI (NA), Proprietà	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 78,50 Piano S1
Dal 10/06/1994 al 13/07/2004	BUONO Gennaro (CF BNUGNR52S05D708V) nato a FORMIA (LT) il 05/11/1952, Proprietà per 1/2; VIGORITO Anna Gabriella nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 25/07/1958, Proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 mq Piano S1
Dal 13/07/2004 al 09/11/2015	GIONTA Rosa Anna (CF GNTRNN43P45D708H) nata a FORMIA (LT) il 05/09/1943, Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 78,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/02/2024	GIONTA Rosa Anna (CF GNTRNN43P45D708H) nata a FORMIA (LT) il 05/09/1943, Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 78,50 Piano S1

Gionta Rosa Anna è deceduta in data 06/07/2017, ma non è stata presentata domanda di successione con relativa voltura catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

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	24	586	36	1	C2	6	19	18 mq	78,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Adeguate stato conservativo per le caratteristiche costruttive e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato essendo ubicato in un fabbricato con più u.i. è inserito in un contesto condominiale con parti comuni, come la corte, le scale, la rampa di accesso ai garage (facenti parte dei beni comuni non censibili) e parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage oggetto di procedura esecutiva è ubicato al primo interrato di una palazzina, con ascensore, composta da un piano seminterrato (terra catastalmente) più altri quattro ad uso residenziali ed un piano interrato destinato a garage e cantine.

Il fabbricato, strutturalmente è stato realizzato in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento e copertura a solaio piano. Nel complesso è stato realizzato con buone finiture per l'epoca di realizzazione.

All'unità immobiliare pignorata, vi si accede dalla strada attraverso cancello carrabile, rampa di collegamento e corridoio condominiale dal quale accedono tutti i garage; oppure pedonalmente dal vano scala. Tale u. i. è dotata di serranda basculante in lamiera zincata, è di dimensioni modeste in quanto ha una superficie utile di mq. 15,00, larghezza di m. 3,00, lunghezza m. 5,25, altezza utile di m. 2,10; è dotata di impianto elettrico, rifinita con intonaco civile tinteggiato bianco, con pavimentazione in gres porcellanato finto cotto.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 13/07/2004	BUONO Gennaro, nato a FORMIA (LT) il 05/11/1952, Proprietà per 1/2; VIGORITO Anna Gabriella, nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 25/07/1958, Proprietà per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: BNUGNR52S05D708V	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	10/06/1994	50071	15794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	29/06/1994	11423	7565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2004	GIONTA Rosa Anna, nata a FORMIA (LT) il 05/09/1943, Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: GNTRNN43P45D708H	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	13/07/2004	92093	24926
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	14/07/2004	20332	12265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 23/02/2011
Reg. gen. 4487 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Barclays Bank PLC
Contro Gionta Rosa Anna
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 60.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: Notaio Marciano Schettino
Data: 18/02/2011
N° repertorio: 6807
N° raccolta: 4957

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 05/10/2023
Reg. gen. 27750 - Reg. part. 20881
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance Srl
Contro Gionta Rosa Anna

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia, è risultato che il fabbricato in cui vi è l'u. i. oggetto di esecuzione, ricade nella sottozona di completamento "B3" del vigente P.R.G. e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) approvati dalla Giunta Regionale in data 21/01/1980 (v. allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente C.T.U. ha fatto richiesta di accesso agli atti, inoltrando PEC al Comune di Formia, al fine di ottenere copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente. L'archivista incaricato, dopo aver effettuato le dovute ricerche tramite i registri dell'ufficio, mi ha fatto visionare il copioso fascicolo riguardane la Concessione Edilizia n.142 del 19/06/90 e successiva variante



relativo al complesso residenziale, costituito da quattro palazzine, edificato in località San Giulio. Da tale fascicolo sono state tratte le copie in allegato.

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.

Dalla disamina del progetto approvato si evince che il piano interrato risultava un unico garage condominiale, quindi senza la suddivisione in proprietà individuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo
Appartamento al piano rialzato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra,



più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 219.028,00

Le difformità riscontrate rispetto alla Concessione Edilizia n. 142/90 e succ. variante, possono essere classificate come opere interne senza aumento della volumetria, sanabili mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo	128,84 mq	1.700,00 €/mq	€ 219.028,00	100,00%	€ 219.028,00
				Valore di stima:	€ 219.028,00

Valore di stima: € 219.028,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 217.028,00

Il deprezzamento applicato, riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica e comprende la sanzione pecuniaria da versarsi al Comune di Formia e gli onorari del tecnico per redigere la pratica edilizia, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato
Garage al piano interrato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 16.065,00

Le difformità riscontrate rispetto alla Concessione Edilizia n. 142/90 e succ. variante, possono essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, da redigersi a livello condominiale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato	17,85 mq	900,00 €/mq	€ 16.065,00	100,00%	€ 16.065,00
				Valore di stima:	€ 16.065,00

Valore di stima: € 16.065,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	400,00	€

Valore finale di stima: € 15.665,00

Il deprezzamento applicato, riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica e comprende la sanzione pecuniaria da versarsi al Comune di Formia e gli onorari del tecnico (quota parte) per redigere la pratica edilizia condominiale, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/01.

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 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Giulio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 14 Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Guido Fuccillo
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo dei beni
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ Altri allegati - Verbali dei sopralluoghi
- ✓ Google maps
- ✓ Concessione edilizia - N. 142 del 19/06/90 e succ. variante
- ✓ Altri allegati - stralcio P.R.G. e N.T.A.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo
Appartamento al piano rialzato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia, è risultato che il fabbricato in cui vi è l'u. i. oggetto di esecuzione, ricade nella sottozona di completamento "B3" del vigente P.R.G. e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) approvate dalla Giunta Regionale in data 21/01/1980 (v. allegato).

Prezzo base d'asta: € 217.028,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato
Garage al piano interrato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Formia, è risultato che il fabbricato in cui vi è l'u. i. oggetto di esecuzione, ricade nella sottozona di completamento "B3" del vigente P.R.G. e l'attività edilizia risulta subordinata ai parametri di cui alle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) approvati dalla Giunta Regionale in data 21/01/1980 (v. allegato).

Prezzo base d'asta: € 15.665,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.028,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, interno 6, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 586, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	128,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso è in un discreto stato conservativo, i bagni con molta probabilità sono stati ristrutturati circa una ventina di anni fa; la manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura delle pareti denota che non è stata eseguita in anni recenti. Nei bagni sono presenti macchie dovute a vecchie infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante, oggi asciutte; in cucina vi sono vecchie macchie sul soffitto dovute a condensa. In questo ultimo ambiente la pavimentazione non è in buono stato di conservazione, in quanto diverse mattonelle risultano rotte o lesionate; nel disimpegno è stato eseguito un rattoppo con piastrelle simili ma non uguali a quelle esistenti.		
Descrizione:	Appartamento al piano rialzato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.665,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via Quinto Aurelio Simmaco, 21, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 586, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	17,85 mq
Stato conservativo:	Adeguate stato conservativo per le caratteristiche costruttive e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Garage al piano interrato di una palazzina, con ascensore, composta da cinque piani fuori terra, più uno interrato adibito ad autorimesse, ubicata in zona, denominata "San Giulio", intensamente edificata, a ridosso dell'arteria di accesso, Via Variante Appia, al Comune di Formia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA QUINTO AURELIO SIMMACO, 21, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/10/2023

Reg. gen. 27750 - Reg. part. 20881

Quota: 1/1

A favore di Cattleya Mortgage Finance Srl

Contro Gionta Rosa Anna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMIA (LT) - VIA QUINTO AURELIO SIMMACO, 21, PIANO INTERRATO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/10/2023

Reg. gen. 27750 - Reg. part. 20881

Quota: 1/1

A favore di Cattleya Mortgage Finance Srl

Contro Gionta Rosa Anna

