
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	9
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	9
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	9
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	25
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	25
Titolarità.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	25
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	26
Confini	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	26
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	26
Consistenza	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	26
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	27
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	28
Dati Catastali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	29
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	29
Stato conservativo	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	30
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	30



Parti Comuni.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	30
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	30
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	31
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	31
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	33
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	35
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	36
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	39
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo.....	39
Lotto 4.....	39



Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	40
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	40
Titolarità.....	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	40
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	40
Confini	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	40
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	41
Consistenza	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	41
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	41
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	42
Dati Catastali.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	43
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	43
Stato conservativo.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	44
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	44
Parti Comuni.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	44
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	44
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	45
Stato di occupazione.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	45
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	45
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	47
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	49
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	50
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	52
Vincoli od oneri condominiali	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	53
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo.....	53
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	55
Lotto 4	56
Riserve e particolarità da segnalare	57
Riepilogo bando d'asta	59
Lotto 1	59
Lotto 2	59



Lotto 3	60
Lotto 4	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2020 del R.G.E.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Lotto 4	65



INCARICO

All'udienza del 09/02/2021, 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 12/02/2021 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 Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°15'30.3"N 13°42'05.3"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°15'30.3"N 13°42'05.3"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo (Coord. Geografiche: 41°15'30.3"N 13°42'05.3"E)
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo (Coord. Geografiche: 41°15'30.3"N 13°42'05.3)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo (Coord. Geografiche: 41°15'30.3"N 13°42'05.3)
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo (Coord. Geografiche: 41°15'30.3"N 13°42'05.3)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO TERRA

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata in abitazione dell'esecutata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO TERRA

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera.



Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata con molta probabilità in officina motociclistica. Attualmente in disuso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).

Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).

Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente del certificato catastale dell'immobile, nonché dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione, confina a nord con il sub. 18 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), ad est con la corte comune (sub. 1), a sud con il vano scala comune (sub. 3) e ad ovest con la particella 391.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1975 al 19/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 40 Reddito dominicale € 15,28 Reddito agrario € 9,36
Dal 19/11/1985 al 09/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 1,64 Piano T
Dal 09/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 1,64 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 653,22 Piano T
Dal 17/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 653,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Superficie catastale 272 mq Rendita € 653,22 Piano T
Dal 14/10/2016 al 07/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 653,22



		Piano T
Dal 07/12/2021 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 17 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 426,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	328	17		A2	4	5,5 vani	141 mq	426,08 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Infatti, l'originario sub. 4 è stato, di fatto, frazionato in due sub.ni per ricavarne un'abitazione e dei locali ad uso magazzino, modificandone completamente l'originaria distribuzione interna.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale effettuando una variazione Docfa con causale: frazionamento con cambio di destinazione d'uso, approvata dal competente Ufficio Provinciale, Pratica n. LT0102445 del 07/12/21, generando gli attuali sub. 17 e sub. 18 (v. variazione catastale con planimetria aggiornata in allegato).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile per quanto riguarda l'esterno e l'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente, è ubicata in un fabbricato con altre u.i., le quali hanno in comune i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili): sub. 1, corte comune e sub. 3, scala per accedere ai piani. Inoltre,



ha le 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'u.i. oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina, con struttura in muratura e copertura a tetto. Dall'esame della stessa si evince che è stata realizzata in tempi diversi. Si sviluppa in senso longitudinale seguendo la conformazione dell'originaria particella di terreno ove è stata edificata, ed ha un lato in aderenza ad altro fabbricato. La dimostrazione delle diverse epoche di realizzazione sta anche nella tipologia dei solai. L'attuale cucina, che è il vano confinante con il vano scala ha un solaio costituito da putrelle e voltine in laterizio, tipico dei primi anni '50, mentre gli altri ambienti hanno un solaio piano con molta probabilità in latero-cemento.

L'u. i. oggetto della presente è stata trasformata da laboratorio ad abitazione a seguito di una radicale ristrutturazione avvenuta alcuni anni addietro; vi si accede sia dal vano scala comune ad altre u. i. che direttamente dalla corte antistante il fabbricato ubicata ad ovest rispetto al fabbricato e sulla quale ha anche l'unico affaccio. Il bene è costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina con all'interno piccolo w.c., corridoio, due camere da letto, bagno e ripostiglio; ha un'altezza interna di m. 3,30, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato in tutti gli ambienti, così come le pareti del bagno che sono rivestite fino all'altezza di m. 2,00. I vani sono tinteggiati tutti con tinte tenui tendenti al bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, di colore bianco con doppio vetro e persiane in ferro di colore verde; quelli interni sono in legno tamburato tinto noce chiaro; il portone di ingresso dalla corte comune è del tipo blindato mentre quello che da sul vano scala è in alluminio anodizzato.

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 alluminio; nella cucina è presente anche un camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile al momento degli accessi era occupato dall'esecutata e dal proprio figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Di Gioia	09/08/1987	9990	3395



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/09/1987	15214	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	28/08/1987	471	
Dal 17/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1996	3956.1/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Latina il 13/02/2008
 Reg. gen. 4137 - Reg. part. 733
 Quota: 1/1
 Importo: € 712.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 285.000,00



Rogante: Notaio Daniela Arseni

Data: 12/02/2008

N° repertorio: 8087

N° raccolta: 2493

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 02/01/2014

Reg. gen. 67 - Reg. part. 4

Quota: 1/1

Importo: € 205.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 82.000,00

Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini

Data: 20/12/2013

N° repertorio: 1269

N° raccolta: 990

Trascrizioni

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

Trascritto a Latina il 25/06/2020

Reg. gen. 11648 - Reg. part. 8259

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: - conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; - un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto, turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; - una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; - un dimensionamento dei vani da



destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. in data 24/05/21 ha richiesto, a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente.

Purtroppo alla prima richiesta, lo scrivente, non ha avuto risposta, per tale motivo in data 17/12/21, riformulava la richiesta a mezzo pec, e solo in data 21/01/22, previo appuntamento per il 25, l'ufficio dava disponibilità a visionare la corposa documentazione estratta dagli archivi.

In tale data il sottoscritto, recatosi presso gli uffici Comunali, esaminava tale documentazione e richiedeva copie degli atti più salienti, che dopo il versamento dei diritti, gli venivano inoltrate a mezzo pec, in data 01/02/22.

Le pratiche, inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, di cui il sottoscritto ha potuto estrarre copia sono tre:

- Concessione Edilizia n. 38 del 30/06/81, inerente la realizzazione di un muro di recinzione e lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per risanamento igienico, a nome di Caruso Vincenzo (padre dell'esecutata);
- Domanda di sanatoria L. 47/85, presentata al Comune di Minturno in data 29/03/86 Prot. n. 5303, a nome di Caruso Vincenzo;
- Autorizzazione n. 346 del 04/12/01, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, a nome di Caruso Rosetta.

Dall'esame della documentazione estratta dagli archivi, lo scrivente ha potuto ricostruire che il primo atto autorizzativo a cui si fa riferimento è del 23/01/56 (autorizzazione che non è stato possibile reperire in Comune).

In data 13/12/80 Caruso Vincenzo, chiedeva l'autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area cortilizia, nonché l'aumento di volumetria per adeguare alle norme igienico-sanitarie l'attività artigianale/commerciale esistente nel fabbricato costituito dal solo piano terra. In data 30/06/81 veniva rilasciata dal Comune di Minturno la Concessione Edilizia n. 38/81, con alcune prescrizioni.

In data 29/03/86, sempre Caruso Vincenzo, presentava domanda di sanatoria per opere realizzate in difformità dall'originario progetto autorizzato in data 23/01/56, per opere realizzate in difformità della predetta C. E. n. 38/81 e per opere di aumento della volumetria realizzate in assenza di autorizzazione. Dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (effettuata dall'esecutata in data 03/01/91 ed allegata alla pratica di Condono Edilizio) si può ricostruire la storia del fabbricato: "la parte di proprietà verso sud è stata costruita in difformità al progetto autorizzato in data 23/01/56; la parte rivolta a nord comprendente il piano terra e la sopraelevazione al primo e secondo piano è stata costruita in difformità al progetto di risanamento igienico n. 38 del 30/06/81 ed i lavori sono stati ultimati nell'anno 1982."

Attualmente tale pratica che sanerebbe gran parte della situazione attuale e la volumetria esistente del fabbricato non è dato sapere se è stata chiusa con il rilascio della Concessione in Sanatorio. Infatti, dai registri dell'ufficio risulterebbe una Concessione Edilizia a nome dell'esecutata n. 17/95, ma tale autorizzazione è andata smarrita e non si sa neppure se è riferita all'immobile oggetto della presente. Il sottoscritto ha inoltrato ulteriore richiesta a mezzo pec per conoscere lo stato di detta pratica di sanatoria ed in particolare se sono stati versati per intero l'Oblazione e gli Oneri Concessori (informazione indispensabile per defalcare eventuali conguagli al valore degli immobili).

Infine, in data 04/12/01 veniva rilasciata dal Comune di Minturno Autorizzazione n. 346, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dei tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, sostituzione infissi interni ed esterni e rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna.



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 effettuato tra lo stato di fatto e la pratica di Condono Edilizio, si evince che vi è stato un cambiamento della destinazione d'uso, da artigianale/commerciale a residenziale e una diversa distribuzione degli spazi interni, non autorizzati (per tale unità si è provveduto ad effettuare la dovuta variazione catastale - v. paragrafo dati catastali).

Per quanto riguarda la summenzionata pratica di Condono Edilizio, lo scrivente formulava istanza al fine di conoscere lo stato della pratica, in particolare se fosse stata rilasciata Concessione in Sanatoria e in caso negativo, cosa mancasse per completare l'iter della pratica e se siano stati interamente versati l'Oblazione e gli Oneri Concessori. A tale istanza riceveva, a mezzo pec in data 16 c.m., la seguente risposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Minturno: "... si rappresenta che per la pratica summenzionata non è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria e che la stessa è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur non avendo oneri condominiali gravanti su di essa, è ubicata in un fabbricato con più u.i. di proprietà distinte, le quali hanno inevitabilmente delle parti in comune così come stabilisce l'art. 1117 del c.c. (estetica, strutture portanti, copertura, ecc.).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.



Tale documentazione risulta carente del certificato catastale dell'immobile, nonché dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione, confina a nord con la particella 1716, ad est con la corte comune (sub. 1), a sud con il vano scala comune (sub. 3) e ad ovest con la particella 391.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	89,10 mq	112,60 mq	1,00	112,60 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				112,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1975 al 19/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 40 Reddito dominicale € 15,28 Reddito agrario € 9,36
Dal 19/11/1985 al 09/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 1,64



		Piano T
Dal 09/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 1,64 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 653,22 Piano T
Dal 17/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Rendita € 653,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Superficie catastale 272 mq Rendita € 653,22 Piano T
Dal 14/10/2016 al 07/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 186 mq. Superficie catastale 141 mq Rendita € 653,22 Piano T
Dal 07/12/2021 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 18 Categoria C2 Cl.9, Cons. 87 Superficie catastale 108 mq Rendita € 220,17 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	328	18		C2	9	87 mq.	108 mq	220,17 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Infatti, l'originario sub. 4 è stato, di fatto, frazionato in due sub.ni per ricavarne un'abitazione e dei locali ad uso magazzino, modificandone completamente l'originaria distribuzione interna.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale effettuando una variazione Docfa con causale: frazionamento con cambio di destinazione d'uso, approvata dal competente Ufficio Provinciale, Pratica n. LT0102445 del 07/12/21, generando gli attuali sub. 17 e sub. 18 (v. variazione catastale con planimetria aggiornata in allegato).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile per quanto riguarda l'esterno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, mentre l'interno, pur essendo un locale adibito a deposito non è in buono stato di manutenzione. La parete divisoria dall'unità abitativa confinante (sub.) realizzata in laterizi non è intonacata. Anche una porzione del soffitto è carente di intonaco, mentre sulle pareti dove è presente è in pessimo stato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente, è ubicata in un fabbricato con altre u.i., le quali hanno in comune i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili): sub. 1, corte comune e sub. 3, scala per accedere ai piani. Inoltre, ha le 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'u.i. oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina, con struttura in muratura e copertura a tetto. Dall'esame della stessa si evince che è stata realizzata in tempi diversi. Si sviluppa in senso longitudinale seguendo la conformazione dell'originaria particella di terreno ove è stata edificata, ed ha un lato in aderenza ad altro fabbricato.

Il bene oggetto della presente è stato trasformato da laboratorio ad officina meccanica, attualmente in disuso; è costituito da tre vani con accessi separati, di cui due comunicanti fra loro, più accessori costituiti da vari ripostigli e w.c.; ha un'altezza interna di m. 3,30.

La parete divisoria dall'unità abitativa confinante realizzata in laterizi non è intonacata; anche una porzione del soffitto è carente di intonaco, mentre sulle pareti dove è presente è in cattivo stato di conservazione.

Gli infissi degli accessi sono in metallo, di cui uno a saracinesca, mentre quelli interni in legno tamburato, questi ultimi in pessimo stato di manutenzione.



L'unità immobiliare è dotata del solo impianto elettrico, non funzionante in tutti gli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile al momento degli accessi era occupato dall'esecutata e dal proprio figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Di Gioia	09/08/1987	9990	3395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/09/1987	15214	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	28/08/1987	471	
Dal 17/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1996	3956.1/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/02/2008
Reg. gen. 4137 - Reg. part. 733
Quota: 1/1
Importo: € 712.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 285.000,00
Rogante: Notaio Daniela Arseni
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 8087
N° raccolta: 2493
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/01/2014
Reg. gen. 67 - Reg. part. 4
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.000,00
Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 1269
N° raccolta: 990

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/06/2020
Reg. gen. 11648 - Reg. part. 8259
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: - conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; - un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto, turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; - una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; - un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; - adeguate e motivate scelte ubicazionali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. in data 24/05/21 ha richiesto, a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente.

Purtroppo alla prima richiesta, lo scrivente, non ha avuto risposta, per tale motivo in data 17/12/21, riformulava la richiesta a mezzo pec, e solo in data 21/01/22, previo appuntamento per il 25, l'ufficio dava disponibilità a visionare la corposa documentazione estratta dagli archivi.

In tale data il sottoscritto, recatosi presso gli uffici Comunali, esaminava tale documentazione e richiedeva copie degli atti più salienti, che dopo il versamento dei diritti, gli venivano inoltrate a mezzo pec, in data 01/02/22.

Le pratiche, inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, di cui il sottoscritto ha potuto estrarre copia sono tre:

- Concessione Edilizia n. 38 del 30/06/81, inerente la realizzazione di un muro di recinzione e lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per risanamento igienico, a nome di Caruso Vincenzo (padre dell'esecutata);
- Domanda di sanatoria L. 47/85, presentata al Comune di Minturno in data 29/03/86 Prot. n. 5303, a nome di Caruso Vincenzo;
- Autorizzazione n. 346 del 04/12/01, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, a nome di Caruso Rosetta.

Dall'esame della documentazione estratta dagli archivi, lo scrivente ha potuto ricostruire che il primo atto autorizzativo a cui si fa riferimento è del 23/01/56 (autorizzazione che non è stato possibile reperire in Comune).

In data 13/12/80 Caruso Vincenzo, chiedeva l'autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area cortilizia, nonché l'aumento di volumetria per adeguare alle norme igienico-sanitarie l'attività artigianale/commerciale esistente nel fabbricato costituito dal solo piano terra. In data 30/06/81 veniva rilasciata dal Comune di Minturno la Concessione Edilizia n. 38/81, con alcune prescrizioni.



In data 29/03/86, sempre Caruso Vincenzo, presentava domanda di sanatoria per opere realizzate in difformità dall'originario progetto autorizzato in data 23/01/56, per opere realizzate in difformità della predetta C. E. n. 38/81 e per opere di aumento della volumetria realizzate in assenza di autorizzazione. Dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (effettuata dall'esecutata in data 03/01/91 ed allegata alla pratica di Condo Edilizio) si può ricostruire la storia del fabbricato: "la parte di proprietà verso sud è stata costruita in difformità al progetto autorizzato in data 23/01/56; la parte rivolta a nord comprendente il piano terra e la sopraelevazione al primo e secondo piano è stata costruita in difformità al progetto di risanamento igienico n. 38 del 30/06/81 ed i lavori sono stati ultimati nell'anno 1982."

Attualmente tale pratica che sanerebbe gran parte della situazione attuale e la volumetria esistente del fabbricato non è dato sapere se è stata chiusa con il rilascio della Concessione in Sanatorio. Infatti, dai registri dell'ufficio risulterebbe una Concessione Edilizia a nome dell'esecutata n. 17/95, ma tale autorizzazione è andata smarrita e non si sa neppure se è riferita all'immobile oggetto della presente. Il sottoscritto ha inoltrato ulteriore richiesta a mezzo pec per conoscere lo stato di detta pratica di sanatoria ed in particolare se sono stati versati per intero l'Oblazione e gli Oneri Concessori (informazione indispensabile per defalcare eventuali conguagli al valore degli immobili).

Infine, in data 04/12/01 veniva rilasciata dal Comune di Minturno Autorizzazione n. 346, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dei tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, sostituzione infissi interni ed esterni e rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna.

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 effettuato tra lo stato di fatto e la pratica di Condo Edilizio, si evince che vi è stato un cambiamento della destinazione d'uso, da artigianale/commerciale a residenziale e una diversa distribuzione degli spazi interni, non autorizzati (per tale unità si è provveduto ad effettuare la dovuta variazione catastale - v. paragrafo dati catastali).

Per quanto riguarda la summenzionata pratica di Condo Edilizio, lo scrivente formulava istanza al fine di conoscere lo stato della pratica, in particolare se fosse stata rilasciata Concessione in Sanatoria e in caso negativo, cosa mancasse per completare l'iter della pratica e se siano stati interamente versati l'Oblazione e gli Oneri Concessori. A tale istanza riceveva, a mezzo pec in data 16 c.m., la seguente risposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Minturno: "... si rappresenta che per la pratica summenzionata non è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria e che la stessa è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur non avendo oneri condominiali gravanti su di essa, è ubicata in un fabbricato con più u.i. di proprietà distinte, le quali hanno inevitabilmente delle parti in comune così come stabilisce l'art. 1117 del c.c. (estetica, strutture portanti, copertura, ecc.).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente del certificato catastale dell'immobile, nonché dell'estratto di mappa.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente del certificato catastale dell'immobile, nonché dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di esecuzione, confina a nord con il sub. 7 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), a sud con il vano scala comune (sub. 3), ad ovest con la particella 391 e ad est affaccia sulla corte comune (sub. 1).

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di esecuzione, affaccia a nord sulla part. 1716, a sud confina con il sub. 6 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), ad ovest con la particella 391 e ad est affaccia sulla corte comune (sub. 1).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,20 m	Primo
Balconi	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				144,15 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,03 mq		

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione in corso di costruzione	56,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	3,20 m	Primo
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				15,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1975 al 19/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 40 Reddito dominicale € 15,28 Reddito agrario € 9,36
Dal 19/11/1985 al 09/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,84 Piano 1
Dal 09/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,84 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 17/02/1996 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 07/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6



		Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 07/12/2021 al 16/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 426,08 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1975 al 19/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 40 Reddito dominicale € 15,28 Reddito agrario € 9,36
Dal 19/11/1985 al 09/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,84 Piano 1
Dal 09/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,84 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 17/02/1996 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 25, Part. 328, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 348,61 Piano 1



DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	328	6		A2	4	5,5 vani	143 mq	426,08 €	1	

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 leggera difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Infatti, è stato modificato l'accesso, dal vano scala, all'u. i., e per fare ciò si è dovuto realizzare anche una piccola rampa di scale.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale effettuando una variazione Docfa con causale: diversa distribuzione degli spazi interni, approvata dal competente Ufficio Provinciale, Pratica n. LT0102444 del 07/12/21 (v. variazione catastale con planimetria aggiornata in allegato).

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	328	7		A2	4	4,5 vani		348,61 €	1	

Corrispondenza catastale

L'u.i. di fatto è in corso di costruzione, per cui non esiste planimetria nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ma essendo in questo stato da diversi anni è stata variata d'ufficio con un classamento cautelativo.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'immobile per quanto riguarda l'esterno e l'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'immobile esternamente risulta in buono stato conservativo, internamente risulta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto della presente, è ubicata in un fabbricato con altre u.i., le quali hanno in comune i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili): sub. 1, corte comune e sub. 3, scala per accedere ai piani. Inoltre, ha le parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto della presente, è ubicata in un fabbricato con altre u.i., le quali hanno in comune i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili): sub. 1, corte comune e sub. 3, scala per accedere ai piani. Inoltre, ha le parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'u.i. oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina, con struttura in muratura e copertura a tetto. Dall'esame della stessa si evince che è stata realizzata in tempi diversi. Si sviluppa in senso longitudinale seguendo la conformazione dell'originaria particella di terreno ove è stata edificata, ed ha un lato in aderenza ad altro fabbricato.

All'u. i. oggetto della presente è stato cambiato l'accesso dal vano scala, è stata chiusa l'originaria porta di accesso dal pianerottolo del piano per crearne una dal pianerottolo intermedio, con la realizzazione di una rampa all'interno dell'appartamento.

Il bene è costituito da un ampio vano con camino al quale vi si accede (in planimetria indicato con ing., in quanto non ben definita la destinazione d'uso), bagno, camera da letto, cucina, pranzo-soggiorno e due balconi; ha un'altezza interna di m. 3,20, pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, così come le pareti del bagno che sono rivestite fino all'altezza di m. 2,20. I vani sono tinteggiati tutti con tinte tenui tendenti al bianco.



Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, con mono vetro e tapparelle in pvc risalenti agli anni '60, tranne l'infisso del bacone del primo ambiente che è in alluminio senza taglio termico, di colore bianco, con doppio vetro e persiana in legno di colore verde; quelli interni anch'essi degli anni '60, sono in legno tamburato tinto noce chiaro, il portone di ingresso è del tipo non blindato a due ante.

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 alluminio.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'u.i. oggetto di esecuzione fa parte di una porzione della palazzina (ampliamento), con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature in laterizio e copertura a tetto.

Attualmente tale bene è rifinita solo esternamente con intonaco e tinteggiatura. Internamente è allo stato grezzo, priva di tramezzature, intonaco, pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Di Gioia	09/08/1987	9990	3395



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/09/1987	15214	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	28/08/1987	471	
Dal 17/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1996	3956.1/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Di Gioia	09/08/1987	9990	3395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/09/1987	15214	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Formia	28/08/1987	471	
Dal 17/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1996	3956.1/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/02/2008
Reg. gen. 4137 - Reg. part. 733
Quota: 1/1
Importo: € 712.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 285.000,00
Rogante: Notaio Daniela Arseni
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 8087
N° raccolta: 2493



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/01/2014
Reg. gen. 67 - Reg. part. 4
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.000,00
Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 1269
N° raccolta: 990

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/06/2020
Reg. gen. 11648 - Reg. part. 8259
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/02/2008
Reg. gen. 4137 - Reg. part. 733
Quota: 1/1
Importo: € 712.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 285.000,00
Rogante: Notaio Daniela Arseni
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 8087
N° raccolta: 2493
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/01/2014
Reg. gen. 67 - Reg. part. 4
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.000,00
Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 1269
N° raccolta: 990

Trascrizioni

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

Trascritto a Latina il 25/06/2020
Reg. gen. 11648 - Reg. part. 8259
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: If= 0,40 mc/mq.; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: - conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto , turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente



Satura - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: - conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; - un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto, turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; - una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; - un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; - adeguate e motivate scelte ubicazionali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. in data 24/05/21 ha richiesto, a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente.

Purtroppo alla prima richiesta, lo scrivente, non ha avuto risposta, per tale motivo in data 17/12/21, riformulava la richiesta a mezzo pec, e solo in data 21/01/22, previo appuntamento per il 25, l'ufficio dava disponibilità a visionare la corposa documentazione estratta dagli archivi.

In tale data il sottoscritto, recatosi presso gli uffici Comunali, esaminava tale documentazione e richiedeva copie degli atti più salienti, che dopo il versamento dei diritti, gli venivano inoltrate a mezzo pec, in data 01/02/22.

Le pratiche, inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, di cui il sottoscritto ha potuto estrarre copia sono tre:

- Concessione Edilizia n. 38 del 30/06/81, inerente la realizzazione di un muro di recinzione e lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per risanamento igienico, a nome di Caruso Vincenzo (padre dell'esecutata);
- Domanda di sanatoria L. 47/85, presentata al Comune di Minturno in data 29/03/86 Prot. n. 5303, a nome di Caruso Vincenzo;
- Autorizzazione n. 346 del 04/12/01, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, a nome di Caruso Rosetta.

Dall'esame della documentazione estratta dagli archivi, lo scrivente ha potuto ricostruire che il primo atto autorizzativo a cui si fa riferimento è del 23/01/56 (autorizzazione che non è stato possibile reperire in Comune).

In data 13/12/80 Caruso Vincenzo, chiedeva l'autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area cortilizia, nonché l'aumento di volumetria per adeguare alle norme igienico-sanitarie l'attività artigianale/commerciale esistente nel fabbricato costituito dal solo piano terra. In data 30/06/81 veniva rilasciata dal Comune di Minturno la Concessione Edilizia n. 38/81, con alcune prescrizioni.



In data 29/03/86, sempre Caruso Vincenzo, presentava domanda di sanatoria per opere realizzate in difformità dall'originario progetto autorizzato in data 23/01/56, per opere realizzate in difformità della predetta C. E. n. 38/81 e per opere di aumento della volumetria realizzate in assenza di autorizzazione. Dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (effettuata dall'esecutata in data 03/01/91 ed allegata alla pratica di Condo Edilizio) si può ricostruire la storia del fabbricato: "la parte di proprietà verso sud è stata costruita in difformità al progetto autorizzato in data 23/01/56; la parte rivolta a nord comprendente il piano terra e la sopraelevazione al primo e secondo piano è stata costruita in difformità al progetto di risanamento igienico n. 38 del 30/06/81 ed i lavori sono stati ultimati nell'anno 1982."

Attualmente tale pratica che sanerebbe gran parte della situazione attuale e la volumetria esistente del fabbricato non è dato sapere se è stata chiusa con il rilascio della Concessione in Sanatorio. Infatti, dai registri dell'ufficio risulterebbe una Concessione Edilizia a nome dell'esecutata n. 17/95, ma tale autorizzazione è andata smarrita e non si sa neppure se è riferita all'immobile oggetto della presente. Il sottoscritto ha inoltrato ulteriore richiesta a mezzo pec per conoscere lo stato di detta pratica di sanatoria ed in particolare se sono stati versati per intero l'Oblazione e gli Oneri Concessori (informazione indispensabile per defalcare eventuali conguagli al valore degli immobili).

Infine, in data 04/12/01 veniva rilasciata dal Comune di Minturno Autorizzazione n. 346, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dei tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, sostituzione infissi interni ed esterni e rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna.

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 effettuato tra lo stato di fatto e la pratica di Condo Edilizio, si evince che vi è una sostanziale corrispondenza.

Per quanto riguarda la summenzionata pratica di Condo Edilizio, lo scrivente formulava istanza al fine di conoscere lo stato della pratica, in particolare se fosse stata rilasciata Concessione in Sanatoria e in caso negativo, cosa mancasse per completare l'iter della pratica e se siano stati interamente versati l'Oblazione e gli Oneri Concessori. A tale istanza riceveva, a mezzo pec in data 16 c.m., la seguente risposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Minturno: "... si rappresenta che per la pratica summenzionata non è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria e che la stessa è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.



Il sottoscritto C.T.U. in data 24/05/21 ha richiesto, a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente.

Purtroppo alla prima richiesta, lo scrivente, non ha avuto risposta, per tale motivo in data 17/12/21, riformulava la richiesta a mezzo pec, e solo in data 21/01/22, previo appuntamento per il 25, l'ufficio dava disponibilità a visionare la corposa documentazione estratta dagli archivi.

In tale data il sottoscritto, recatosi presso gli uffici Comunali, esaminava tale documentazione e richiedeva copie degli atti più salienti, che dopo il versamento dei diritti, gli venivano inoltrate a mezzo pec, in data 01/02/22.

Le pratiche, inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, di cui il sottoscritto ha potuto estrarre copia sono tre:

- Concessione Edilizia n. 38 del 30/06/81, inerente la realizzazione di un muro di recinzione e lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per risanamento igienico, a nome di Caruso Vincenzo (padre dell'esecutata);

- Domanda di sanatoria L. 47/85, presentata al Comune di Minturno in data 29/03/86 Prot. n. 5303, a nome di Caruso Vincenzo;

- Autorizzazione n. 346 del 04/12/01, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, a nome di Caruso Rosetta.

Dall'esame della documentazione estratta dagli archivi, lo scrivente ha potuto ricostruire che il primo atto autorizzativo a cui si fa riferimento è del 23/01/56 (autorizzazione che non è stato possibile reperire in Comune).

In data 13/12/80 Caruso Vincenzo, chiedeva l'autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area cortilizia, nonché l'aumento di volumetria per adeguare alle norme igienico-sanitarie l'attività artigianale/commerciale esistente nel fabbricato costituito dal solo piano terra. In data 30/06/81 veniva rilasciata dal Comune di Minturno la Concessione Edilizia n. 38/81, con alcune prescrizioni.

In data 29/03/86, sempre Caruso Vincenzo, presentava domanda di sanatoria per opere realizzate in difformità dall'originario progetto autorizzato in data 23/01/56, per opere realizzate in difformità della predetta C. E. n. 38/81 e per opere di aumento della volumetria realizzate in assenza di autorizzazione. Dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (effettuata dall'esecutata in data 03/01/91 ed allegata alla pratica di Condono Edilizio) si può ricostruire la storia del fabbricato: "la parte di proprietà verso sud è stata costruita in difformità al progetto autorizzato in data 23/01/56; la parte rivolta a nord comprendente il piano terra e la sopraelevazione al primo e secondo piano è stata costruita in difformità al progetto di risanamento igienico n. 38 del 30/06/81 ed i lavori sono stati ultimati nell'anno 1982."

Attualmente tale pratica che sanerebbe gran parte della situazione attuale e la volumetria esistente del fabbricato non è dato sapere se è stata chiusa con il rilascio della Concessione in Sanatorio. Infatti, dai registri dell'ufficio risulterebbe una Concessione Edilizia a nome dell'esecutata n. 17/95, ma tale autorizzazione è andata smarrita e non si sa neppure se è riferita all'immobile oggetto della presente. Il sottoscritto ha inoltrato ulteriore richiesta a mezzo pec per conoscere lo stato di detta pratica di sanatoria ed in particolare se sono stati versati per intero l'Oblazione e gli Oneri Concessori (informazione indispensabile per defalcare eventuali conguagli al valore degli immobili).

Infine, in data 04/12/01 veniva rilasciata dal Comune di Minturno Autorizzazione n. 346, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dei tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, sostituzione infissi interni ed esterni e rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna.

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 effettuato tra lo stato di fatto e la pratica di Condono Edilizio, si evince che vi è una sostanziale corrispondenza.

Per quanto riguarda la summenzionata pratica di Condono Edilizio, lo scrivente formulava istanza al fine di conoscere lo stato della pratica, in particolare se fosse stata rilasciata Concessione in Sanatoria e in caso negativo, cosa mancasse per completare l'iter della pratica e se siano stati interamente versati l'Oblazione e gli Oneri Concessori. A tale istanza riceveva, a mezzo pec in data 16 c.m., la seguente risposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Minturno: "... si rappresenta che per la pratica summenzionata non è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria e che la stessa è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur non avendo oneri condominiali gravanti su di essa, è ubicata in un fabbricato con più u.i. di proprietà distinte, le quali hanno inevitabilmente delle parti in comune così come stabilisce l'art. 1117 del c.c. (estetica, strutture portanti, copertura, ecc.).

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO PRIMO

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur non avendo oneri condominiali gravanti su di essa, è ubicata in un fabbricato con più u.i. di proprietà distinte, le quali hanno inevitabilmente delle parti in comune così come stabilisce l'art. 1117 del c.c. (estetica, strutture portanti, copertura, ecc.).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente del certificato catastale dell'immobile, nonché dell'estratto di mappa.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari.

Tale documentazione risulta carente del certificato catastale dell'immobile, nonché dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO



L'immobile oggetto di esecuzione, confina a nord con il sub. 10 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), a sud con il vano scala comune (sub. 3), ad ovest con la particella 391 e ad est affaccia sulla corte comune (sub. 1).

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'immobile oggetto di esecuzione, affaccia a nord sulla part. 1716, a sud confina con il sub. 9 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva), ad ovest con la particella 391 e ad est affaccia sulla corte comune (sub. 1).

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,20 m	Secondo
Balconi	16,60 mq	16,60 mq	0,25	4,15 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				144,15 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,03 mq		

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in corso di costruzione	56,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	3,20 m	Primo
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	3,20 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				15,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 20/12/1975 al 19/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 40 Reddito dominicale € 15,28 Reddito agrario € 9,36
Dal 19/11/1985 al 09/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,02 Piano 2
Dal 09/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,02 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2
Dal 17/02/1996 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 25, Part. 328, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 426,08 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1975 al 19/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 40 Reddito dominicale € 15,28 Reddito agrario € 9,36



Dal 19/11/1985 al 09/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 25, Part. 328, Sub. 10 Categoria F4 Superficie catastale , mq
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 328, Sub. 10 Categoria F4
Dal 17/02/1996 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 25, Part. 328, Sub. 10 Categoria F4 Superficie catastale , mq Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	328	9		A2	4	5,5 vani	140 mq	426,08 €	2	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	328	10		F4					2	



Corrispondenza catastale

L'u.i. essendo in corso di definizione, non esiste planimetria nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'immobile per quanto riguarda l'esterno e l'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, tranne vistose macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, presenti nella sala e in parte anche nelle camere. Nel soffitto del bagno sono presenti macchie dovute prevalentemente a condensa.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'immobile esternamente risulta in buono stato conservativo, internamente risulta allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare oggetto della presente, è ubicata in un fabbricato con altre u.i., le quali hanno in comune i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili): sub. 1, corte comune e sub. 3, scala per accedere ai piani. Inoltre, ha le parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare oggetto della presente, è ubicata in un fabbricato con altre u.i., le quali hanno in comune i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili): sub. 1, corte comune e sub. 3, scala per accedere ai piani. Inoltre, ha le parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO



L'u.i. oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina, con struttura in muratura e copertura a tetto. Dall'esame della stessa si evince che è stata realizzata in tempi diversi. Si sviluppa in senso longitudinale seguendo la conformazione dell'originaria particella di terreno ove è stata edificata, ed ha un lato in aderenza ad altro fabbricato.

Il bene è costituito da un ingresso, corridoio, cucina con camino, ripostiglio, bagno, due camere da letto, pranzo-soggiorno e due balconi; ha un'altezza interna di m. 3,20, pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti. Il bagno è stato ristrutturato ed ha le pareti rivestite fino all'altezza di m. 2,00. Tutti i vani sono tinteggiati con tinte tenui tendenti al bianco.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, con mono vetro e tapparelle in pvc risalenti agli anni '60, tranne l'infisso del bacone della cucina che ha le persiane in legno di colore verde; quelli interni anch'essi degli anni '60, sono in legno tamburato tinto noce chiaro, il portone di ingresso è del tipo non blindato a due ante.

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 alluminio.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'u.i. oggetto di esecuzione fa parte di una porzione della palazzina (ampliamento), con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature in laterizio e copertura a tetto.

Attualmente tale bene è rifinito solo esternamente con intonaco e tinteggiatura. Internamente è allo stato grezzo, priva di tramezzature, intonaco, pavimenti, impianti, infissi interni ed esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Di Gioia	09/08/1987	9990	3395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/09/1987	15214	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	28/08/1987	471			
Dal 17/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1996	3956.1/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1987 al 17/02/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Di Gioia	09/08/1987	9990	3395
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	04/09/1987	15214	10276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	28/08/1987	471	
Dal 17/02/1996	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/02/1996	3956.1/98	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/02/2008
Reg. gen. 4137 - Reg. part. 733
Quota: 1/1
Importo: € 712.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 285.000,00
Rogante: Notaio Daniela Arseni
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 8087
N° raccolta: 2493

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/01/2014
Reg. gen. 67 - Reg. part. 4
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.000,00
Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 1269
N° raccolta: 990

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/06/2020
Reg. gen. 11648 - Reg. part. 8259
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 15/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/02/2008
Reg. gen. 4137 - Reg. part. 733
Quota: 1/1
Importo: € 712.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 285.000,00
Rogante: Notaio Daniela Arseni
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 8087
N° raccolta: 2493



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 02/01/2014
Reg. gen. 67 - Reg. part. 4
Quota: 1/1
Importo: € 205.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.000,00
Rogante: Notaio Fabrizia Scalabrini
Data: 20/12/2013
N° repertorio: 1269
N° raccolta: 990

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/06/2020
Reg. gen. 11648 - Reg. part. 8259
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: If= 0,40 mc/mq.; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: - conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto , turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e



motivate scelte ubicazionali.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: - conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto , turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. in data 24/05/21 ha richiesto, a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente.

Purtroppo alla prima richiesta, lo scrivente, non ha avuto risposta, per tale motivo in data 17/12/21, riformulava la richiesta a mezzo pec, e solo in data 21/01/22, previo appuntamento per il 25, l'ufficio dava disponibilità a visionare la corposa documentazione estratta dagli archivi.

In tale data il sottoscritto, recatosi presso gli uffici Comunali, esaminava tale documentazione e richiedeva copie degli atti più salienti, che dopo il versamento dei diritti, gli venivano inoltrate a mezzo pec, in data 01/02/22.

Le pratiche, inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, di cui il sottoscritto ha potuto estrarre copia sono tre:

- Concessione Edilizia n. 38 del 30/06/81, inerente la realizzazione di un muro di recinzione e lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per risanamento igienico, a nome di Caruso Vincenzo (padre dell'esecutata);
- Domanda di sanatoria L. 47/85, presentata al Comune di Minturno in data 29/03/86 Prot. n. 5303, a nome di Caruso Vincenzo;
- Autorizzazione n. 346 del 04/12/01, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, a nome di Caruso Rosetta.



Dall'esame della documentazione estratta dagli archivi, lo scrivente ha potuto ricostruire che il primo atto autorizzativo a cui si fa riferimento è del 23/01/56 (autorizzazione che non è stato possibile reperire in Comune).

In data 13/12/80 Caruso Vincenzo, chiedeva l'autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area cortilizia, nonché l'aumento di volumetria per adeguare alle norme igienico-sanitarie l'attività artigianale/commerciale esistente nel fabbricato costituito dal solo piano terra. In data 30/06/81 veniva rilasciata dal Comune di Minturno la Concessione Edilizia n. 38/81, con alcune prescrizioni.

In data 29/03/86, sempre Caruso Vincenzo, presentava domanda di sanatoria per opere realizzate in difformità dall'originario progetto autorizzato in data 23/01/56, per opere realizzate in difformità della predetta C. E. n. 38/81 e per opere di aumento della volumetria realizzate in assenza di autorizzazione. Dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (effettuata dall'esecutata in data 03/01/91 ed allegata alla pratica di Condono Edilizio) si può ricostruire la storia del fabbricato: "la parte di proprietà verso sud è stata costruita in difformità al progetto autorizzato in data 23/01/56; la parte rivolta a nord comprendente il piano terra e la sopraelevazione al primo e secondo piano è stata costruita in difformità al progetto di risanamento igienico n. 38 del 30/06/81 ed i lavori sono stati ultimati nell'anno 1982."

Attualmente tale pratica che sanerebbe gran parte della situazione attuale e la volumetria esistente del fabbricato non è dato sapere se è stata chiusa con il rilascio della Concessione in Sanatorio. Infatti, dai registri dell'ufficio risulterebbe una Concessione Edilizia a nome dell'esecutata n. 17/95, ma tale autorizzazione è andata smarrita e non si sa neppure se è riferita all'immobile oggetto della presente. Il sottoscritto ha inoltrato ulteriore richiesta a mezzo pec per conoscere lo stato di detta pratica di sanatoria ed in particolare se sono stati versati per intero l'Oblazione e gli Oneri Concessori (informazione indispensabile per defalcare eventuali conguagli al valore degli immobili).

Infine, in data 04/12/01 veniva rilasciata dal Comune di Minturno Autorizzazione n. 346, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dei tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, sostituzione infissi interni ed esterni e rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna.

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 effettuato tra lo stato di fatto e la pratica di Condono Edilizio, si evince che vi è una sostanziale corrispondenza.

Per quanto riguarda la summenzionata pratica di Condono Edilizio, lo scrivente formulava istanza al fine di conoscere lo stato della pratica, in particolare se fosse stata rilasciata Concessione in Sanatoria e in caso negativo, cosa mancasse per completare l'iter della pratica e se siano stati interamente versati l'Oblazione e gli Oneri Concessori. A tale istanza riceveva, a mezzo pec in data 16 c.m., la seguente risposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Minturno: "... si rappresenta che per la pratica summenzionata non è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria e che la stessa è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."



BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. in data 24/05/21 ha richiesto, a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente.

Purtroppo alla prima richiesta, lo scrivente, non ha avuto risposta, per tale motivo in data 17/12/21, riformulava la richiesta a mezzo pec, e solo in data 21/01/22, previo appuntamento per il 25, l'ufficio dava disponibilità a visionare la corposa documentazione estratta dagli archivi.

In tale data il sottoscritto, recatosi presso gli uffici Comunali, esaminava tale documentazione e richiedeva copie degli atti più salienti, che dopo il versamento dei diritti, gli venivano inoltrate a mezzo pec, in data 01/02/22.

Le pratiche, inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione, di cui il sottoscritto ha potuto estrarre copia sono tre:

- Concessione Edilizia n. 38 del 30/06/81, inerente la realizzazione di un muro di recinzione e lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione per risanamento igienico, a nome di Caruso Vincenzo (padre dell'esecutata);

- Domanda di sanatoria L. 47/85, presentata al Comune di Minturno in data 29/03/86 Prot. n. 5303, a nome di Caruso Vincenzo;

- Autorizzazione n. 346 del 04/12/01, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, a nome di Caruso Rosetta.

Dall'esame della documentazione estratta dagli archivi, lo scrivente ha potuto ricostruire che il primo atto autorizzativo a cui si fa riferimento è del 23/01/56 (autorizzazione che non è stato possibile reperire in Comune).

In data 13/12/80 Caruso Vincenzo, chiedeva l'autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, per la realizzazione di un muro di recinzione dell'area cortilizia, nonché l'aumento di volumetria per adeguare alle norme igienico-sanitarie l'attività artigianale/commerciale esistente nel fabbricato costituito dal solo piano terra. In data 30/06/81 veniva rilasciata dal Comune di Minturno la Concessione Edilizia n. 38/81, con alcune prescrizioni.

In data 29/03/86, sempre Caruso Vincenzo, presentava domanda di sanatoria per opere realizzate in difformità dall'originario progetto autorizzato in data 23/01/56, per opere realizzate in difformità della predetta C. E. n. 38/81 e per opere di aumento della volumetria realizzate in assenza di autorizzazione. Dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà (effettuata dall'esecutata in data 03/01/91 ed allegata alla pratica di Condonio Edilizio) si può ricostruire la storia del fabbricato: "la parte di proprietà verso sud è stata costruita in difformità al progetto autorizzato in data 23/01/56; la parte rivolta a nord comprendente il piano terra e la sopraelevazione al primo e secondo piano è stata costruita in difformità al progetto di risanamento igienico n. 38 del 30/06/81 ed i lavori sono stati ultimati nell'anno 1982."

Attualmente tale pratica che sanerebbe gran parte della situazione attuale e la volumetria esistente del fabbricato non è dato sapere se è stata chiusa con il rilascio della Concessione in Sanatorio. Infatti, dai registri dell'ufficio risulterebbe una Concessione Edilizia a nome dell'esecutata n. 17/95, ma tale autorizzazione è andata smarrita e non si sa neppure se è riferita all'immobile oggetto della presente. Il sottoscritto ha inoltrato ulteriore richiesta a mezzo pec per conoscere lo stato di detta pratica di sanatoria ed in particolare se sono stati versati per intero l'Oblazione e gli Oneri Concessori (informazione indispensabile per defalcare eventuali conguagli al valore degli immobili).

Infine, in data 04/12/01 veniva rilasciata dal Comune di Minturno Autorizzazione n. 346, per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dei tramezzi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti tecnologici, sostituzione infissi interni ed esterni e rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna.



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 effettuato tra lo stato di fatto e la pratica di Condono Edilizio, si evince che vi è una sostanziale corrispondenza.

Per quanto riguarda la summenzionata pratica di Condono Edilizio, lo scrivente formulava istanza al fine di conoscere lo stato della pratica, in particolare se fosse stata rilasciata Concessione in Sanatoria e in caso negativo, cosa mancasse per completare l'iter della pratica e se siano stati interamente versati l'Oblazione e gli Oneri Concessori. A tale istanza riceveva, a mezzo pec in data 16 c.m., la seguente risposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Minturno: "... si rappresenta che per la pratica summenzionata non è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria e che la stessa è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur non avendo oneri condominiali gravanti su di essa, è ubicata in un fabbricato con più u.i. di proprietà distinte, le quali hanno inevitabilmente delle parti in comune così come stabilisce l'art. 1117 del c.c. (estetica, strutture portanti, copertura, ecc.).

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA APPIA N.269, PIANO SECONDO

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur non avendo oneri condominiali gravanti su di essa, è ubicata in un fabbricato con più u.i. di proprietà distinte, le quali hanno inevitabilmente delle parti in comune così come stabilisce l'art. 1117 del c.c. (estetica, strutture portanti, copertura, ecc.).

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 Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra
 Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata in abitazione dell'esecutata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 17, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 142.800,00
 Al valore di stima sopra indicato andrà decurtato il deprezzamento di eventuali conguagli di Oneri Concessori e Oblazione, relativi alla pratica di Condonò Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86, per ottenere il valore finale di stima.
 Ad oggi non è possibile indicare il valore finale di stima in quanto il Comune non ha ancora completato l'istruttoria della summenzionata pratica (v. par. "Regolarità edilizia" e "Riserve e particolarità da segnalare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra	142,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 142.800,00	100,00%	€ 142.800,00
				Valore di stima:	€ 142.800,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra
 Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso



alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata con molta probabilità in officina motociclistica. Attualmente in disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 18, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 33.780,00

Al valore di stima sopra indicato andrà decurtato il deprezzamento di eventuali conguagli di Oneri Concessori e Oblazione, relativi alla pratica di Condonò Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86, per ottenere il valore finale di stima.

Ad oggi non è possibile indicare il valore finale di stima in quanto il Comune non ha ancora completato l'istruttoria della summenzionata pratica (v. par. "Regolarità edilizia" e "Riserve e particolarità da segnalare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra	112,60 mq	300,00 €/mq	€ 33.780,00	100,00%	€ 33.780,00
				Valore di stima:	€ 33.780,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 147.030,00
Al valore di stima sopra indicato andrà decurtato il deprezzamento di eventuali conguagli di Oneri Concessori e Oblazione, relativi alla pratica di Condonò Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86, per ottenere il valore finale di stima.
Ad oggi non è possibile indicare il valore finale di stima in quanto il Comune non ha ancora completato l'istruttoria della summenzionata pratica (v. par. "Regolarità edilizia" e "Riserve e particolarità da segnalare").
- Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo
Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto



realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 15.800,00

Al valore di stima sopra indicato andrà decurtato il deprezzamento di eventuali conguagli di Oneri Concessori e Oblazione, relativi alla pratica di Condono Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86, per ottenere il valore finale di stima.

Ad oggi non è possibile indicare il valore finale di stima in quanto il Comune non ha ancora completato l'istruttoria della summenzionata pratica (v. par. "Regolarità edilizia" e "Riserve e particolarità da segnalare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo	147,03 mq	1.000,00 €/mq	€ 147.030,00	100,00%	€ 147.030,00
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo	15,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 15.800,00	100,00%	€ 15.800,00
				Valore di stima:	€ 162.830,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 147.030,00
Al valore di stima sopra indicato andrà decurtato il deprezzamento di eventuali conguagli di Oneri Concessori e Oblazione, relativi alla pratica di Condono Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86, per ottenere il valore finale di stima.
Ad oggi non è possibile indicare il valore finale di stima in quanto il Comune non ha ancora completato l'istruttoria della summenzionata pratica (v. par. "Regolarità edilizia" e "Riserve e particolarità da segnalare").
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo



Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 10, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 15.800,00

Al valore di stima sopra indicato andrà decurtato il deprezzamento di eventuali conguagli di Oneri Concessori e Oblazione, relativi alla pratica di Condono Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86, per ottenere il valore finale di stima.

Ad oggi non è possibile indicare il valore finale di stima in quanto il Comune non ha ancora completato l'istruttoria della summenzionata pratica (v. par. "Regolarità edilizia" e "Riserve e particolarità da segnalare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	147,03 mq	1.000,00 €/mq	€ 147.030,00	100,00%	€ 147.030,00
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo	15,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 15.800,00	100,00%	€ 15.800,00
				Valore di stima:	€ 162.830,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente C.T.U. dal confronto tra lo stato di fatto e il rilievo effettuato ha riscontrato difformità catastali ed urbanistiche.

Per le incongruenze catastali ha provveduto a presentare domande di variazioni catastali degli immobili, presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (Pratiche n. LT0102444 e LT0102445). Mentre per quanto riguarda quelle urbanistiche, ha incontrato le difficoltà che di seguito vengono rappresentate (v. paragrafo regolarità edilizia):

- 1) nell'accesso alle pratiche presenti in archivio del Comune di Minturno (necessarie due istanze e diverse sollecitazioni telefoniche);
- 2) alcune pratiche o parti di esse sono andate smarrite (Autorizzazione del 23/01/56 e Concessione n. 17/95);
- 3) nel conoscere lo stato della pratica relativa alla richiesta di Condono Edilizio L.47/85 UTC n.1223 Prot. n. 5303 del 29/03/86.

Di particolare importanza, quest'ultimo punto, in quanto indispensabile per poter quantificare il deprezzamento degli immobili oggetto di esecuzione. Lo scrivente fa presente che su specifica istanza inoltrata



all'attenzione del Responsabile del Servizio Urbanistica, è stato risposto, a mezzo pec ricevuta il 16 c.m., che la pratica "è in corso di istruttoria pertanto non è attualmente possibile stabilire la congruità delle somme versate a titolo di Oblazione ed Oneri concessori."

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 21/02/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 23 Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - n. 2 Variazioni catastali
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Luigi La Gioia
- ✓ Altri allegati - n. 4 Planimetrie di rilievo dei beni
- ✓ Altri allegati - Verbali dei sopralluoghi
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - n. 3 Istanze al Comune di Minturno
- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia n. 38/81
- ✓ Altri allegati - Pratica di sanatoria L.47/85
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione Comunale n. 346/01



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata in abitazione dell'esecutata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: If= 0,40 mc/mq.; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: -conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto, turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata con molta probabilità in officina motociclistica. Attualmente in disuso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta



Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: -conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto, turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettiva. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: -conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in



proprietà o in affitto , turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: If= 0,40 mc/mq.; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: -conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; Hmax= 10,50 m.; Dc= 5,00 m.; Df= 10,00 m.; NP= 3. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto , turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo
Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di



Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: -conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto, turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 10, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno e dal SIT (sistema informativo territoriale), è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in "Zona di Completamento Parzialmente Saturata - B2", del vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5291 del 03/08/1984, Pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984. Tale zona è disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede: "Comprende aree di più recente urbanizzazione, che per la tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della legge ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici ed attività collettive. Nella zona B2 è consentito il rilascio di concessioni edilizie per interventi di completamento nel rispetto della seguente normativa: $I_f = 0,40$ mc/mq.; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. Per interventi di sostituzione o ristrutturazione sugli edifici esistenti è ammesso il rilascio di concessioni edilizie nel rispetto della seguente normativa: -conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti; $H_{max} = 10,50$ m.; $D_c = 5,00$ m.; $D_f = 10,00$ m.; $NP = 3$. E' ammessa la costruzione in aderenza. L'Amministrazione comunale può, inoltre, proporre l'applicazione di indici di fabbricabilità fondiari maggiori di quelli sopra descritti, previa formazione e approvazione nelle forme di legge di piani particolareggiati in variante al PRG. Per tali piani non è necessario che l'Amministrazione Comunale richieda l'autorizzazione di cui all'art. 10 legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modifiche. L'elaborazione di detti piani deve comprendere le seguenti operazioni: - un



accurato rilievo della consistenza edilizia attuale e delle sue utilizzazioni; -un attendibile censimento complessivo del turismo stagionale nelle sue diverse componenti: turisti residenti stagionali in proprietà o in affitto , turisti ospitati nelle attrezzature ricettive o pararicettive, turisti giornalieri; -una approfondita analisi del fenomeno turistico e dei suoi sviluppi eventuali con le dimensioni e caratteristiche del territorio comunale; -un dimensionamento dei vani da destinare al turismo articolati in residenze stagionali, attrezzature ricettive e para ricettive; -adeguate e motivate scelte ubicazionali.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	142,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile per quanto riguarda l'esterno e l'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata in abitazione dell'esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	112,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile per quanto riguarda l'esterno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, mentre l'interno, pur essendo un locale adibito a deposito non è in buono stato di manutenzione. La parete divisoria dall'unità abitativa confinante (sub.) realizzata in laterizi non è intonacata. Anche una porzione del soffitto è carente di intonaco, mentre sulle pareti dove è presente è in pessimo stato.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Originariamente l'u.i. nacque (e fu censita) come laboratorio, ma successivamente fu trasformata con molta probabilità in officina motociclistica. Attualmente in disuso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	147,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile per quanto riguarda l'esterno e l'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	15,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente risulta in buono stato conservativo, internamente risulta allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano primo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	147,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile per quanto riguarda l'esterno e l'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, tranne vistose macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, presenti nella sala e in parte anche nelle camere. Nel soffitto del bagno sono presenti macchie dovute prevalentemente a condensa.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione

Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Appia n.269, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 328, Sub. 10, Categoria F4	Superficie	15,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile esternamente risulta in buono stato conservativo, internamente risulta allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata al piano secondo, di un fabbricato di tre piani fuori terra, sito nella frazione di Scauri, in una zona intensamente edificata in prossimità della via Appia, strada di accesso alla località costiera. Al fabbricato vi si accede dalla strada principale attraverso la corte comune (sub. 1). Tale bene fa parte di una porzione di fabbricato costruita in aderenza al fabbricato già esistente. Non ha una scala autonoma, quindi non ha accesso indipendente, in quanto realizzata con molta probabilità allo scopo di ampliare le u. i. confinanti, per tale motivo attualmente vi si può accedere solo dal balcone del confinante sub. 6, scavalcando la ringhiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

