

Studio Tecnico Associato

Ing. Gianni Palmaccio e Arch. Giovanni Di Russo

Via Rubino n. 155 - 04023 Formia (LT)

TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: Dott. Lorenzo Sandulli

Esecuzione Immobiliare n. 82/2024

ALLEGATO N. 26

Esperto stimatore

Ing. Gianni Palmaccio



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palmaccio Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19



Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.....	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.937,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.195,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1.....	34
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T	34



INCARICO

All'udienza del 05/11/2024, il sottoscritto Ing. Palmaccio Gianni, con studio in Via Rubino, 155 - 04023 - Formia (LT), email arching91@tiscali.it, PEC gianni.palmaccio@ingpec.eu, Tel. 0771 771011, Fax 0771 771011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione situata al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra, contigua a est con unità immobiliare di proprietà altrui insistente sulla particella 276.

L'abitazione è costituita da un ingresso-soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un wc, da un disimpegno, da due camere e da una stanza, che non è stata possibile rilevare. L'immobile è dotato di due balconi posti sui fronti nord e sud. L'appartamento è sottostante alla copertura a tetto dell'edificio.

La superficie utile dell'abitazione, escluso i balconi, è di circa mq 95,40, la superficie lorda è di circa mq 113,40, la superficie dei balconi è di circa mq 17,60. L'altezza interna è circa cm 275.

All'unità abitativa si accede attraverso un cortile comune (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005) con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord e mediante una scala esterna posta sul fronte sud.

L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****).

Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia.

Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, precisamente nelle sezioni "provenienza ventennale", " dichiarazione del notaio", " ipoteca volontaria" e " pignoramento immobiliare" il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

I debitori sono titolari dell'immobile per successione del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****; dichiarazione di successione registrata a Formia il **** Omissis **** repertorio n. **** Omissis ****. Nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione, n. R.G. **** Omissis **** del **** Omissis ****, il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con S.R. 630 Formia - Cassino, a est con fabbricato particella n. 276, a ovest con particella 221.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,40 mq	113,40 mq	1,00	113,40 mq	2,75 m	1°
Balconi	17,60 mq	17,60 mq	0,25	4,40 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				117,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Alla superficie dell'abitazione viene applicato il coefficiente 1,00. Alla superficie dei balconi viene applicato un coefficiente di ragguglio pari a 0,25 per la diversa utilizzazione rispetto alla superficie degli ambienti dell'abitazione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2004 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 12, Part. 275, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 04/10/2005 al 04/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 12, Part. 275, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 402,84 Piano 1

La data del 04/10/2004 corrisponde al giorno della morte di **** Omissis **** . Il 04/10/2005 è stata protocollata la variazione catastale, pratica n. **** Omissis ****, per divisione-fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione.
L'abitazione, sub 7, deriva dalla soppressione dei sub 4 e 5 intestati a **** Omissis **** e **** Omissis **** (variazione catastale del 04/10/2005 , pratica n. **** Omissis ****).
Dalla visura storica si evince che gli attuali intestati catastali corrispondono ai titolari reali, ma il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAS	12	275	7	3	A3	3	6,5 vani	143 mq	402,84 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto della planimetria catastale del bene pignorato con lo stato dei luoghi è stato appurato che il balcone indicato sul fronte ovest non esiste e l'ambiente bagno disegnato a sud è situato sul lato ovest. Occorre presentare variazione catastale per esatta rappresentazione.
Nella visura storica catastale dell'abitazione il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come



**** Omissis ****

PRECISAZIONI

Come già precisato in altre sezioni, nella certificazione notarile, nella visura storica catastale, nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis **** il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.

PATTI

L'esperto stimatore non è a conoscenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene pignorato è il seguente: l'abitazione presenta rifiniture interne del periodo che va dalla fine degli anni '80 al 2000. Le camere da letto e il bagno presentano estese macchie di condensa con formazione di muffa sulle pareti esterne e sul soffitto. I balconi dell'abitazione e la scala d'accesso presentano segni di umidità dovuti all'infiltrazione d'acqua piovana. Anche le facciate del fabbricato si presentano in uno stato vetusto per cui necessitano interventi di manutenzione. Lo stato conservativo in generale è mediocre.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta ubicato in un edificio composto da due piani fuori terra e le parti comuni sono quelle previste per legge. Inoltre, come si evince dalle planimetrie catastali della variazione del 04/10/2005, pratica n. **** Omissis ****, l'area esterna con gli ingressi sulla via pubblica S.R. 630 è comune ai beni pignorati (sub 7 e 8) e ai sub. 6 e 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente non è a conoscenza dell'esistenza di servitù, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione situata al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra, contigua a est con unità immobiliare di proprietà altrui insistente sulla particella 276.

L'abitazione è costituita da un ingresso-soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un wc, da un disimpegno, da due camere e da una stanza, che non è stata possibile rilevare. L'immobile è dotato di due balconi posti sui fronti nord e sud e di una scala esterna di accesso situata a sud. L'altezza interna è circa cm 275.

Le caratteristiche costruttive dell'abitazione sono: la struttura portante verticale è in muratura di pietrame e in c.a.; i solai sono in latero-cemento; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di monocottura; le superfici interne delle pareti e dei soffitti sono intonacate e tinteggiate; le pareti dei servizi igienici sono rivestite



con piastrelle di ceramica; la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica solo nella zona del lavello; il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso wc, vasca e scaldino per acqua calda sanitaria; l'ambiente wc è dotato di lavabo, vaso wc e attacco per la lavatrice; le porte interne sono in legno di noce, gli infissi esterni sono in alluminio bronzato con vetro singolo e persiane alla romana; i balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica e protetti da ringhiera in ferro verniciato; la scala d'accesso è realizzata con putrelle di ferro e tavelloni in laterizio, è pavimentata con lastre di pietra di Coreno ed è delimitata da una ringhiera in ferro verniciato; gli impianti presenti sono: elettrico; idrico; fognario collegato alla rete pubblica; di riscaldamento, privo di elementi radianti e servito da caldaia a gas, posta sul balcone sud, alimentata da bombole di gpl; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia a gas.

L'abitazione presenta rifiniture interne del periodo che va dalla fine degli anni '80 al 2000. Gli impianti sono privi di certificazione di conformità alle relative norme tecniche del settore.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e la copertura è a tetto con manto di tegole in laterizio.

All'abitazione si accede attraverso un cortile comune (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005) con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord e mediante la scala esterna posta sul fronte sud.

L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (debitrice esecutata) e dal sig. **** Omissis **** (debitore esecutato), come da dichiarazione del sig. **** Omissis **** nel verbale di primo accesso del 14/01/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1972 al 04/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonietta Ciotola di Roccasecca	19/08/1972	1619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere	22/08/1972	26335	23829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/10/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/2004	64/342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina	07/12/2005	40615	19871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Formia	04/02/2005	64/342	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal 19/08/1972 al 04/10/2004 i proprietari del bene pignorato erano **** Omissis **** per la quota di 1/2 e **** Omissis **** per la quota di 1/2, come si evince dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogato dal notaio **** Omissis **** il **** Omissis **** n. **** Omissis **** (copia della nota reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia nel fascicolo edilizio della venditrice **** Omissis ****).

Nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione, n. R.G. **** Omissis **** del **** Omissis ****, il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 07/08/2009
Reg. gen. 22143 - Reg. part. 4663
Importo: € 136.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 136.500,00



Interessi: € 68.250,00

Percentuale interessi: 3,85 %

Rogante: Notaio Schettino Antonio

Data: 30/07/2009

N° repertorio: 73192/24901

Note: Si precisa che l'attuale debitore è **** Omissis **** ma l'ipoteca volontaria è stata iscritta il 07/08/2009 a favore di **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 08/07/2024

Reg. gen. 17688 - Reg. part. 13837

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è situato nella fascia di rispetto della strada pubblica S.R. 630 Formia - Cassino. Le fasce di rispetto stradale sono regolamentate dall'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Formia, vigente dal 21/01/1980 e adottato dal 29/10/1974, che dispone : " qualunque tipo di costruzione, anche smontabile, è vietata al di fuori degli insediamenti previsti dal P.R.G. nelle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di zonizzazione entro le distanze minime dai cigli stradali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 01.04.1968 ... "

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto per avere informazioni al riguardo della regolarità edilizia ha fatto richiesta di accesso documentale allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Formia, prot. n. 64653 del 21/11/2024. Sulla base di quanto rinvenuto dal responsabile dell'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, come da attestazione rilasciata il 21/03/2025, lo scrivente può dire quanto segue.

Il 02/03/1959 veniva rilasciata licenza edilizia ai signori **** Omissis **** e a **** Omissis **** per la costruzione di un edificio in contrada Penitro, insistente sulla particella catastale ex 181/a del foglio 12 di Castellonorato. Il 03/10/1963 il sindaco rilasciava il certificato di abitabilità del fabbricato ultimato nel mese di dicembre 1960, composto al piano primo da due appartamenti. Il 21/04/196 i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** presentavano l'accatastamento per nuova costruzione delle unità immobiliari insistenti sull'attuale particella n. 275 del foglio 12 di Castellonorato. Al piano primo venivano accatastate due appartamenti. A nome degli esecutati o del genitore #Cristallo Salvatore# non sussistono titoli urbanistici rilasciati o assentiti.



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.

Lo scrivente, al riguardo della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico, può dire quanto segue.

L'edificio, realizzato con la licenza edilizia del 02/03/1959, descritto nel certificato di abitabilità rilasciato il 03/10/1963, era composto al piano primo da due appartamenti accessibili mediante una scala esterna ubicata sui fronti nord e ovest, mentre nel grafico rinvenuto nel fascicolo edilizio è rappresentata una costruzione con un'unica abitazione composta da due piani fuori terra e da una copertura a tetto. Lo scrivente presume che le rappresentazioni grafiche delle due unità abitative ubicate al piano primo siano quelle riportate nelle relative schede catastali dei subalterni 4 e 5, censiti il 21/04/1969 e soppressi con la variazione del 04/10/2005.

Lo stato attuale del bene pignorato non corrisponde al progetto dell'ultimo titolo urbanistico rilasciato. Lo stato attuale dell'immobile è pressoché uguale a quello rappresentato nella planimetria catastale della variazione presentata il 04/10/2005, tranne il balcone sul fronte ovest che non esiste.

Nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, oltre alla suddetta licenza edilizia, non sono stati reperiti altri titoli urbanistici o assentiti che legittimano gli interventi edilizi eseguiti successivamente al 19/08/1972 (data dell'atto di compravendita tra **** Omissis **** e i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****).

Le difformità attualmente rilevate al piano primo sono: 1) fusione delle due unità immobiliari adibite ad abitazioni; 2) eliminazione della scala d'accesso ubicata sui fronti nord e ovest, e realizzazione dell'attuale scala esterna d'accesso posta a sud; 3) diversa distribuzione degli ambienti interni; 4) nuove aperture sui fronti ovest e sud; 5) le dimensioni dei lati est e ovest dell'immobile sono ridotte di circa cm 50; 6) dal rilievo si intuisce che è stata realizzata una struttura in c.a. all'interno dell'involucro originale costituito dai muri portanti perimetrali.

La data di realizzazione dei suddetti interventi non è nota. Il sottoscritto, vedendo le rifiniture interne ed esterne, presume che l'epoca di esecuzione possa essere compresa nel periodo che va dalla fine degli anni '80 al 2000.

Lo scrivente, inoltre, ha effettuato domanda di accesso documentale al Genio Civile del Lazio Sud, prot. n.0151312 del 06/02/2025, per accertare l'esistenza di progetti depositati relativi ad interventi strutturali. Il Genio Civile con la nota del 25/02/2025, prot. n. 0242614 ha risposto che non risulta presentata alcuna richiesta di autorizzazione sismica.

Pertanto tali interventi rientrano nel loro complesso in una ristrutturazione edilizia effettuata senza titolo urbanistico e in violazione delle norme tecniche in zona sismica, Capo IV sezione II del DPR. 380/2001.

L'immobile non è sanabile ai sensi degli artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.e del'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 e successiva n. 724/1994 e del D.L. 269/2003 perché la ragione del credito è successiva alla data del D.L. 269/2003.

Considerato che l'unità abitativa ricade nella fascia di rispetto della strada S.R.630, regolata dall'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. Comunale, adottato il 29/10/1974 e vigente dal 21/01/1980, che prevede il divieto di qualunque tipo di costruzione anche smontabile, considerato che il bene in oggetto è ubicato in un Comune sismico, lo scrivente attualmente non ha certezza della sanabilità dei suddetti interventi, non è in grado di dire se gli stessi nella loro complessità possano rientrare nelle disposizioni dell'art. 36 (accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità) o dell'art. 33 (interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso a costruire o in totale difformità) del DPR 380/2001 e s.m.i., il tutto è suscettibile di valutazione della Pubblica Amministrazione competente ad esprimersi. Quindi al momento non è



possibile stimare i costi per una loro eventuale regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente non è a conoscenza di particolari vincoli e oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare adibita a deposito, costituita da un corpo di fabbrica indipendente posto a sud dell'edificio principale, contigua alla scala d'accesso dell'abitazione sub 7 e a confine con la particella n. 276 di proprietà altrui.

Il deposito, situato al piano terra, è composto da due ambienti con accessi indipendenti, direttamente dall'area esterna, e da un wc. La copertura è piana non praticabile. La superficie utile è di circa mq 33,90, la superficie lorda è di circa mq 40,20. L'altezza interna è circa cm 228.

Al deposito si accede attraverso un cortile comune con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dall'accatastamento del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****).

Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia.

Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è quella rappresentata nella planimetria catastale. Sul posto non è stato possibile rilevare gli interni perché inaccessibili a causa dello stato pericolante ed occupati interamente da materiale di sgombero.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, precisamente nelle sezioni "provenienza ventennale", " dichiarazione del notaio", " ipoteca volontaria" e " pignoramento immobiliare" il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

I debitori sono titolari dell'immobile per successione del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****; dichiarazione di successione registrata a Formia il **** Omissis **** repertorio n. **** Omissis ****. Nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione, n. R.G. **** Omissis **** del **** Omissis ****, il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****

CONFINI

Il deposito confina a nord con la scala d'accesso al sub 7, a est con particella n. 276, a sud e a ovest con area esterna comune ai sub 6, 7, 8 e 9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	33,90 mq	40,20 mq	1,00	40,20 mq	2,28 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sul posto non è stato possibile rilevare gli spazi interni perché inaccessibili a causa dello stato pericolante e occupati interamente da materiale di sgombero. La superficie netta è stata calcolata sottraendo alla superficie



lorda, verificata in sito, la superficie dei muri rappresentati nella planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2004 al 11/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 12, Part. 275, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 27 Superficie catastale 39 mq Rendita € 40,44 Piano T
Dal 04/10/2005 al 04/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. CAS, Fg. 12, Part. 275, Sub. 8, Zc. 3 Categoria C2 Cl.12, Cons. 27 Superficie catastale 39 mq Rendita € 40,44 Piano T

La data del 04/10/2004 corrisponde al giorno della morte di **** Omissis ****. Il 04/10/2005 è stata protocollata la variazione catastale, pratica n. **** Omissis ****, per divisione-fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione.
Il deposito, sub 8, è censito in catasto con la variazione del 04/10/2005 **** Omissis ****.
Nella visura storica catastale del bene immobile il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.
Dalla visura storica si evince che gli attuali intestati catastali corrispondono ai titolari reali, ma il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAS	12	275	8	3	C2	12	27	39 mq	40,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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



Nella visura storica catastale del deposito il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****

PRECISAZIONI

Come già precisato in altre sezioni, nella certificazione notarile, nella visura storica catastale, nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****.

PATTI

L'esperto stimatore non è conoscenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è il seguente: il deposito attualmente si presenta in una condizione fatiscente e di pericolo sia nelle rifiniture che nelle strutture portanti.

PARTI COMUNI

L'area esterna con gli ingressi sulla via pubblica S.R. 630, come si evince dall'elaborato planimetrico della variazione catastale del 04/10/2005, pratica n. **** Omissis ****, è comune ai beni pignorati (sub 7 e 8) e ai sub. 6 e 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente non è a conoscenza dell'esistenza di servitù, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a deposito, costituita da un corpo di fabbrica indipendente posto a sud dell'edificio principale, contigua alla scala d'accesso dell'abitazione sub 7, e situata a confine con la particella n. 276 di proprietà altrui.

Sul posto non è stato possibile rilevare gli spazi interni perché inaccessibili a causa dello stato pericolante e occupati interamente da materiale di sgombero.

Il bene, situato al piano terra, è composto da due ambienti con accessi indipendenti, direttamente dall'area esterna, e da un wc. L'altezza interna è circa cm 228. La copertura è piana non praticabile con manto bituminoso di impermeabilizzazione a vista.

La struttura portante è costituita da muri realizzati con blocchi forati in cls spessi cm 20 e da un solaio in latero-cemento. I muri perimetrali sono intonacati. Le aperture esterne (porte e finestre) sono dotate di serramenti in pessimo stato. Non è stato possibile accertare le condizioni di eventuali impianti esistenti.

Al deposito si accede attraverso un cortile comune con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord. L'area



esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dall'accatastamento del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****).

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare sono scadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile attualmente risulta non occupato, in quanto è inaccessibile perché è pericolante ed è pieno di materiale di sgombero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1972 al 04/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonietta Ciotola di Roccasecca	19/08/1972	1619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere	22/08/1972	26335	23829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/2004	64/342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Latina	07/12/2005	40615	19871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Formia	04/02/2005	64/342	
--	--	-----------------------------------	------------	--------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dal 19/08/1972 al 04/10/2004 i proprietari del bene pignorato erano **** Omissis **** per la quota di 1/2 e **** Omissis **** per la quota di 1/2. Immobile realizzato dagli stessi sul terreno censito in catasto al foglio CAS 12 part.lla 275, acquistato con l'atto di compravendita rogato dal notaio **** Omissis **** il **** Omissis **** n. **** Omissis **** (come si evince dalla nota di trascrizione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia nel fascicolo edilizio della venditrice **** Omissis ****).

Nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione di **** Omissis ****, n. R.G. **** Omissis **** del **** Omissis ****, il nome della sig.ra **** Omissis **** è indicato erroneamente come **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Latina aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 07/08/2009
Reg. gen. 22143 - Reg. part. 4663
Importo: € 136.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 136.500,00
Interessi: € 68.250,00
Percentuale interessi: 3,85 %
Rogante: Notaio Schettino Antonio
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 73192/24901
Note: Si precisa che l'attuale debitore è **** Omissis **** ma l'ipoteca volontaria è stata iscritta il 07/08/2009 a favore di **** Omissis **** .

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 08/07/2024
Reg. gen. 17688 - Reg. part. 13837
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è situato nella fascia di rispetto della strada pubblica S.R. 630 Formia - Cassino. Le fasce di rispetto stradale sono regolamentate dall'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Formia, vigente dal 21/01/1980 e adottato dal 29/10/1974, che dispone : " qualunque tipo di costruzione, anche smontabile, è vietata al di fuori degli insediamenti previsti dal P.R.G. nelle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di zonizzazione entro le distanze minime dai cigli stradali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 01.04.1968 ... "

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto per avere informazioni al riguardo ha fatto richiesta di accesso documentale allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Formia, prot. n. 64653 del 21/11/2024.

Relativamente al bene in questione non è stato rinvenuto alcun titolo urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo scrivente, al riguardo della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo urbanistico, può dire quanto segue.

L'immobile veniva realizzato in assenza di titolo urbanistico. Si presume che la sua costruzione sia successiva alla data dell'atto di compravendita stipulato il 19/08/1972 tra **** Omissis **** e i coniugi **** Omissis ****.

Lo stesso è stato realizzato anche senza autorizzazione del Genio Civile, come risulta dalla nota del 25/02/2025, prot. n. 0242614, a seguito della domanda di accesso documentale al Genio Civile del Lazio Sud, prot. n.0151312 del 06/02/2025.

L'immobile ricade nella fascia di rispetto della strada S.R. 630, regolata dall'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. Comunale, adottato il 29/10/1974 e vigente dal 21/01/1980, che prevede il divieto di qualunque tipo di costruzione anche smontabile.

Il bene non è sanabile ai sensi degli artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.e del'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 e successiva n. 724/1994 e del D.L. 269/2003 perché la ragione del credito è successiva alla data del D.L. 269/2003.

Inoltre non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.(accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o in totale difformità) perché non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento attuale.



Pertanto, essendo un abuso insanabile, viene stimato il valore del solo terreno riferito alla superficie lorda del manufatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente non è a conoscenza di particolari vincoli e oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, viste le condizioni urbanistiche ed edilizie dei due beni pignorati, ha ritenuto giusto formare due lotti distinti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione situata al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra, contigua a est con unità immobiliare di proprietà altrui insistente sulla particella 276.

L'abitazione è costituita da un ingresso-soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un wc, da un disimpegno, da due camere e da una stanza, che non è stata possibile rilevare. L'immobile è dotato di due balconi posti sui fronti nord e sud. L'appartamento è sottostante alla copertura a tetto dell'edificio. La superficie utile dell'abitazione, escluso i balconi, è di circa mq 95,40, la superficie lorda è di circa mq 113,40, la superficie dei balconi è di circa mq 17,60. L'altezza interna è circa cm 275. All'unità abitativa si accede attraverso un cortile comune (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005) con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord e mediante una scala esterna posta sul fronte sud. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****). Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 275, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.767,50

Il calcolo del probabile valore di mercato dell'immobile è stato effettuato con il metodo della comparazione diretta partendo dalla definizione del mercato elementare omogeneo in cui esistono immobili sostanzialmente analoghi. Per delimitazione del mercato sono stati analizzati i requisiti di ubicazione (in termini di vicinanza al centro città di Formia e ai servizi). Inoltre sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile in termini di posizione rispetto all'area circostante, la tipologia, la qualità architettonica, l'età e lo stato di conservazione.

Il bene è ubicato a Penitro di Formia, a confine con la S.R. 630, in zona edificata di periferia, limitrofa agli insediamenti artigianali e industriali dell'agglomerato di Penitro.

Lo scrivente, dopo aver esaminato l'ubicazione urbana, la tipologia edilizia, la posizione rispetto all'ambiente circostante, le caratteristiche intrinseche, l'età, dopo un'indagine di mercato anche attraverso portali telematici specializzati sulle quotazioni degli immobili che forniscono valori, analisi ed informazioni su case e immobili in genere, confrontati i dati reperiti con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2024 relative alle abitazioni di tipo economico ubicate alla zona D3 di Formia, ritiene giusto applicare per la stima del bene il valore di mercato base per unità di superficie lorda commerciale di €/mq 1.050,00, nell'ipotesi di uno stato normale di conservazione. Considerato che lo stato di conservazione e di manutenzione del bene è di tipo mediocre, considerati i ridotti spazi esterni d'ingresso e di manovra, si applica un coefficiente di riduzione del 25 % al valore di mercato unitario suddetto. Quindi il giusto valore di mercato unitario è di €/mq 787,50.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1	117,80 mq	787,50 €/mq	€ 92.767,50	100,00%	€ 92.767,50
Valore di stima:					€ 92.767,50

Valore di stima: € 92.767,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedere motivazioni riportate nella nota seguente	27830,00	€

Valore finale di stima: € 64.937,00

Come già relazionato nella sezione regolarità edilizia, lo scrivente al momento non è in grado di dire se le opere realizzate in difformità sono sanabili e di valutare gli eventuali costi per una loro regolarizzazione, perché il tutto è suscettibile di valutazione della Pubblica Amministrazione competente ad esprimersi. Detto questo ritiene giusto deprezzare il valore del bene sopra determinato con un coefficiente del 30 %, quindi il valore finale di stima è € 64.937,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T
 Trattasi di un'unità immobiliare adibita a deposito, costituita da un corpo di fabbrica indipendente posto a sud dell'edificio principale, contigua alla scala d'accesso dell'abitazione sub 7 e a confine con la particella n. 276 di proprietà altrui. Il deposito, situato al piano terra, è composto da due ambienti con accessi indipendenti, direttamente dall'area esterna, e da un wc. La copertura è piana non praticabile. La superficie utile è di circa mq 33,90, la superficie lorda è di circa mq 40,20. L'altezza interna è circa cm 228. Al deposito si accede attraverso un cortile comune con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dall'accatastamento del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****). Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 275, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.195,60

Il calcolo del probabile valore di mercato dell'immobile è stato effettuato con il metodo della comparazione diretta partendo dalla definizione del mercato elementare omogeneo in cui esistono immobili sostanzialmente analoghi. Per delimitazione del mercato sono stati analizzati i requisiti di ubicazione (in termini di vicinanza al centro città di Formia e ai servizi). Inoltre sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile in termini di posizione rispetto all'area circostante, la tipologia, la qualità architettonica, l'età e lo stato di conservazione.

Il bene è ubicato a Penitro di Formia, a confine con la S.R. 630, in zona edificata di periferia, limitrofa agli insediamenti artigianali e industriali dell'agglomerato di Penitro.

Lo scrivente, dopo aver esaminato l'ubicazione urbana, la tipologia edilizia, la posizione rispetto all'ambiente circostante, le caratteristiche intrinseche, l'età, dopo un'indagine di mercato anche attraverso portali telematici specializzati sulle quotazioni degli immobili che forniscono valori, analisi ed informazioni su case e immobili in genere, avvalendosi di professionisti legati alla filiera delle compravendite e gestioni degli immobili, confrontati i valori reperiti con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2024 relative alle abitazioni di tipo economico ubicate alla zona D3 di Formia, considerato che all'unità immobiliare va attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,60 rispetto al coefficiente 1,00 delle abitazioni, ritiene giusto applicare per la stima del bene il valore di mercato base per unità di superficie lorda commerciale pari a €/mq 630,00 (€/mq 1.050,00 x 0,60), nell'ipotesi di uno stato normale di conservazione. Ritenuto che lo stato attuale di conservazione e manutenzione del bene è di tipo scadente, si applica il coefficiente di riduzione del 40% al valore di mercato unitario suddetto. Quindi il giusto valore di mercato unitario è di €/mq 378,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T	40,20 mq	378,00 €/mq	€ 15.195,60	100,00%	€ 15.195,60
Valore di stima:					€ 15.195,60

Valore di stima: € 15.195,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la demolizione del manufatto, imprevisti, onorario di un tecnico abilitato alla professione e i.v.a.	10000,00	€



Valore finale di stima: € 5.195,00

Come già detto nella sezione regolarità edilizia, il bene è stato costruito in assenza di titolo urbanistico e non è sanabile, per cui viene stimato il valore del solo terreno riferito alla superficie lorda del manufatto. Il deprezzamento di circa € 10.000,00 al valore di stima è stato determinato valutando i costi necessari per la demolizione, applicando il tariffario dei prezzi delle opere edili della Regione Lazio in vigore dal 2023, incrementati del 10 % per imprevisti, del 20 % per lavori da eseguire di modesta entità e aggiungendo l'onorario di un tecnico abilitato alla professione per le pratiche edilizie e l'i.v.a. al 22 %.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO N. 1

Come già relazionato dettagliatamente nella sezione regolarità edilizia, gli interventi eseguiti sul bene identificato nel lotto 1 rientrano nel loro complesso in una ristrutturazione edilizia effettuata senza titolo urbanistico e in violazione delle norme tecniche in zona sismica, Capo IV sezione II del DPR. 380/2001.

Il bene non è sanabile ai sensi degli artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.e del'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 e successiva n. 724/1994 e del D.L. 269/2003 perché la ragione del credito è successiva alla data del D.L. 269/2003.

Inoltre, lo scrivente al momento non ha certezza della loro sanabilità, non è in grado di dire se tali interventi nella loro complessità possano rientrare nelle disposizioni dell'art. 36 (accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità) o dell'art. 33 (interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso a costruire o in totale difformità) del DPR 380/2001 e s.m.i., il tutto è suscettibile di valutazione della Pubblica Amministrazione competente ad esprimersi. Quindi al momento non è possibile stimare i costi per una loro eventuale regolarizzazione.

Detto questo ritiene giusto deprezzare il valore del bene sopra determinato con un coefficiente del 30 %, quindi il più probabile valore finale di stima è € 64.937,00.

In conclusione, occorre inserire nell'avviso di vendita quanto relazionato nella sezione regolarità edilizia.

LOTTO N. 2

Come già relazionato dettagliatamente nella sezione regolarità edilizia, il bene identificato nel lotto n. 2, non è sanabile ai sensi degli artt. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.e del'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 e successiva n. 724/1994 e del D.L. 269/2003 perché la ragione del credito è successiva alla data del D.L. 269/2003.

Inoltre non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.(accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o in totale difformità) perché non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento attuale.

Pertanto, essendo un abuso insanabile, viene stimato il valore del solo terreno riferito alla superficie lorda del manufatto, che risulta essere pari a € 5.195,00.

In conclusione, occorre inserire nell'avviso di vendita quanto relazionato nella sezione regolarità edilizia.



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.

Formia, li 25/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palmaccio Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Planimetria da rilievo del bene n. 1
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Planimetria da rilievo del bene n. 2
- ✓ Estratti di mappa - Allegato n. 3 - Estratto di mappa catastale Fg. 12 di Castellonorato part.lla n. 275
- ✓ Google maps - Allegato n. 4 - Estratto Google Maps
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 5 - Visura storica catastale del bene n. 1
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 6 - Planimetria catastale del bene n. 1
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 7 - Visura storica catastale del bene n. 2
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 8 - Planimetria catastale del bene n. 2
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 9 - Visura storica catastale del sub 4 soppresso
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 10 - Planimetria catastale del sub 4 soppresso
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 11 - Visura storica catastale del sub 5 soppresso
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 12 - Planimetria catastale del sub 5 soppresso
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 13 - Elaborato planimetrico dei beni 1 e 2 (sub 7 e 8) e dei sub 6 e 9
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 14 - Elenco sintetico dell'ispezione ipotecaria del bene n. 1
- ✓ Atto di provenienza - Allegato n. 15 - Nota di trascrizione della dichiarazione di successione n.r.g. 40615 del 07/12/2025
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 16 - Nota d'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo dei beni 1 e 2
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 17 - Nota di trascrizione del verbale di pignoramento dei beni n. 1 e 2
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 18 - Elenco sintetico dell'ispezione ipotecaria del bene n. 2



- ✓ Altri allegati - Allegato n. 19 - Elenco sintetico dell'ispezione ipotecaria ai terreni della part.la 275, Fg. 12 di Castellonorato
- ✓ Atto di provenienza - Allegato n. 20 - Copia nota di trascrizione atto di compravendita del 19/08/1972 rep. n. 1619
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 21 - Verbale di sopralluogo unitamente al custode
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 22 - Domanda di accesso agli atti del Genio Civile e comunicazione esito
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 23 - Domanda di accesso agli atti edilizi del Comune - Richiesta certificato o attestazione - Attestazione rilasciata - Copia della documentazione edilizia più significativa rinvenuta
- ✓ Foto - Allegato n. 24 - Fotografie del bene 1
- ✓ Foto - Allegato n. 25 - Fotografie del bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 26 - Perizia in versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1
Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione situata al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra, contigua a est con unità immobiliare di proprietà altrui insistente sulla particella 276. L'abitazione è costituita da un ingresso-soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un wc, da un disimpegno, da due camere e da una stanza, che non è stata possibile rilevare. L'immobile è dotato di due balconi posti sui fronti nord e sud. L'appartamento è sottostante alla copertura a tetto dell'edificio. La superficie utile dell'abitazione, escluso i balconi, è di circa mq 95,40, la superficie lorda è di circa mq 113,40, la superficie dei balconi è di circa mq 17,60. L'altezza interna è circa cm 275. All'unità abitativa si accede attraverso un cortile comune (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005) con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord e mediante una scala esterna posta sul fronte sud. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****). Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 275, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è situato nella fascia di rispetto della strada pubblica S.R. 630 Formia - Cassino. Le fasce di rispetto stradale sono regolamentate dall'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Formia, vigente dal 21/01/1980 e adottato dal 29/10/1974, che dispone : " qualunque tipo di costruzione, anche smontabile, è vietata al di fuori degli insediamenti previsti dal P.R.G. nelle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di zonizzazione entro le distanze minime dai cigli stradali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 01.04.1968 ... "

Prezzo base d'asta: € 64.937,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T
Trattasi di un'unità immobiliare adibita a deposito, costituita da un corpo di fabbrica indipendente posto a sud dell'edificio principale, contigua alla scala d'accesso dell'abitazione sub 7 e a confine con la particella n. 276 di proprietà altrui. Il deposito, situato al piano terra, è composto da due ambienti con accessi indipendenti, direttamente dall'area esterna, e da un wc. La copertura è piana non praticabile. La superficie utile è di circa mq 33,90, la superficie lorda è di circa mq 40,20. L'altezza interna è circa cm 228. Al deposito si accede attraverso un cortile comune con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dall'accatastamento del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****). Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 275, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è situato nella fascia di rispetto della strada pubblica S.R. 630 Formia - Cassino. Le fasce di rispetto stradale sono regolamentate dall'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Formia, vigente dal 21/01/1980 e adottato dal 29/10/1974, che dispone : " qualunque tipo di costruzione, anche smontabile, è vietata al di fuori degli insediamenti



previsti dal P.R.G. nelle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di zonizzazione entro le distanze minime dai cigli stradali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 01.04.1968 ... "

Prezzo base d'asta: € 5.195,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.937,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R.630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia-Cassino), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 275, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	117,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene pignorato è il seguente: l'abitazione presenta rifiniture interne del periodo che va dalla fine degli anni'80 al 2000. Le camere da letto e il bagno presentano estese macchie di condensa con formazione di muffa sulle pareti esterne e sul soffitto. I balconi dell'abitazione e la scala d'accesso presentano segni di umidità dovuti all'infiltrazione d'acqua piovana. Anche le facciate del fabbricato si presentano in uno stato vetusto per cui necessitano interventi di manutenzione. Lo stato conservativo in generale è mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione situata al piano primo di un edificio composto da due piani fuori terra, contigua a est con unità immobiliare di proprietà altrui insistente sulla particella 276. L'abitazione è costituita da un ingresso-soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un wc, da un disimpegno, da due camere e da una stanza, che non è stata possibile rilevare. L'immobile è dotato di due balconi posti sui fronti nord e sud. L'appartamento è sottostante alla copertura a tetto dell'edificio. La superficie utile dell'abitazione, escluso i balconi, è di circa mq 95,40, la superficie lorda è di circa mq 113,40, la superficie dei balconi è di circa mq 17,60. L'altezza interna è circa cm 275. All'unità abitativa si accede attraverso un cortile comune (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005) con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord e mediante una scala esterna posta sul fronte sud. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dalla variazione catastale del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****). Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (debitrice esegutata) e dal sig. **** Omissis **** (debitore esegutato), come da dichiarazione del sig. **** Omissis **** nel verbale di primo accesso del 14/01/2025.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.195,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Formia (LT) - Località Penitro - Via S.R. 630 n. 18 e 20 (già S.S. 630 Formia - Cassino), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 275, Sub. 8, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	40,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è il seguente: il deposito attualmente si presenta in una condizione fatiscente e di pericolo sia nelle rifiniture che nelle strutture portanti.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare adibita a deposito, costituita da un corpo di fabbrica indipendente posto a sud dell'edificio principale, contigua alla scala d'accesso dell'abitazione sub 7 e a confine con la particella n. 276 di proprietà altrui. Il deposito, situato al piano terra, è composto da due ambienti con		



	accessi indipendenti, direttamente dall'area esterna, e da un wc. La copertura è piana non praticabile. La superficie utile è di circa mq 33,90, la superficie lorda è di circa mq 40,20. L'altezza interna è circa cm 228. Al deposito si accede attraverso un cortile comune con ingresso sulla via pubblica S.R. 630 situata a nord. L'area esterna è comune ai sub 6, 7, 8 e 9 (come si evince dall'accatastamento del 04/10/2005 pratica **** Omissis ****). Il territorio circostante è pianeggiante e confina con la zona residenziale e con gli insediamenti artigianali, industriali della località Penitro di Formia. Per il bene in questione il sopralluogo è stato effettuato il giorno 14/01/2025.
Vendita soggetta a IVA:	NO



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FORMIA (LT) - LOCALITÀ PENITRO - VIA S.R.630 N. 18 E 20 (GIÀ S.S. 630 FORMIA-CASSINO), PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 07/08/2009
Reg. gen. 22143 - Reg. part. 4663
Importo: € 136.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 136.500,00
Interessi: € 68.250,00
Percentuale interessi: 3,85 %
Rogante: Notaio Schettino Antonio
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 73192/24901
Note: Si precisa che l'attuale debitore è **** Omissis **** ma l'ipoteca volontaria è stata iscritta il 07/08/2009 a favore di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A FORMIA (LT) - LOCALITÀ PENITRO - VIA S.R. 630 N. 18 E 20 (GIÀ S.S. 630 FORMIA - CASSINO), PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 07/08/2009
Reg. gen. 22143 - Reg. part. 4663
Importo: € 136.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 136.500,00
Interessi: € 68.250,00
Percentuale interessi: 3,85 %
Rogante: Notaio Schettino Antonio
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 73192/24901
Note: Si precisa che l'attuale debitore è **** Omissis **** ma l'ipoteca volontaria è stata iscritta il 07/08/2009 a favore di **** Omissis ****.

