

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Longo Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19



<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2022 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.608,80</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 79.431,60</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 11/04/2022, il sottoscritto Geom. Longo Maria, con studio in Via Colli Superiori snc - 03047 - San Giorgio a Liri (FR), email longo\_maria@libero.it, PEC maria.longo@geopec.it, Tel. 0776 24046, Fax 0776 1930054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2022 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 Cistrelli, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA CISTRELLI, PIANO TERRA**

---

Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale usufruttuaria, situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto, con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene da Via Cistrelli percorrendo il cortile interno comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta che prospetta direttamente sul cortile, in quanto la porta dell'ingresso dal corridoio comune (sub 9) al momento del sopralluogo è risultata murata. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e una camera da letto. La pavimentazione è in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, mentre nel bagno il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco ed in condizioni discrete. Le finestre e la porta dell'attuale ingresso sono in alluminio, le finestre per l'oscuramento sono dotate di avvolgibili in pvc.

L'appartamento non risulta allacciato per quanto riguarda le utenze, elettriche e idriche. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Rispetto a quanto risulta dalla documentazione catastale con data 10/03/1965 a firma del geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riferimento al sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare è risultata diversa nella distribuzione degli spazi interni, inoltre risulta essere stata murata una finestra.

Tali discordanze hanno richiesto, rispetto a quanto risultante in catasto la redazione di una variazione catastale per la regolarizzazione di dette difformità.

La sottoscritta con pratica di variazione del 01.12.2022, regolarmente autorizzata dal Giudice con provvedimento del 18.10.2022 ha provveduto a variare la planimetria dell'unità di che trattasi.



Inoltre, sempre durante il sopralluogo si è potuto constatare che è stata chiusa o meglio murata la porta di accesso all'alloggio alla quale si accedeva percorrendo il corridoio comune del fabbricato, facente parte del vano scala, censito con il sub 8 e 9, all'appartamento stesso. Tale apertura dovrà essere ripristinata.

La sottoscritta c.t.u. nelle planimetrie catastali redatte a firma propria, ha riportato l'unità immobiliare così come accertata nel corso del sopralluogo.

Urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura della finestra dovranno essere oggetto di apposita istanza di sanatoria da inoltrare presso il Comune di Minturno. (vedi regolarità edilizia)

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA CISTRELLI, PIANO TERRA**

---

Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12).

Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nudo proprietario) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (usufruttuaria) situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto e con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cistrelli e percorrendo il cortile comune.

L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta della cucina che prospetta direttamente sul cortile in quanto l'ingresso principale dal corridoio comune risulta murata.

L'appartamento si compone di soggiorno/cucina (unico ambiente) bagno, w.c., corridoio e due camere da letto. La pavimentazione è parte in mattonelle di grès porcellanato e parte in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, i rivestimenti presenti nella cucina e nei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco in discrete condizioni. Le finestre e la porta d'ingresso attuale della cucina sono in alluminio e sono presenti per l'oscuramento avvolgibili in pvc tranne alla porta della cucina che è fornita di persiana in alluminio.

Gli impianti, idrico ed elettrico sono sotto traccia in condizioni discrete ma datati. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Rispetto a quanto risulta dalla documentazione catastale con data 10/03/1965 a firma del geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare risulta ampliata, in quanto è stato incluso nello stato il corridoio comune del fabbricato, che catastalmente corrisponde al sub 9. Lo stesso corridoio non può essere unito alla predetta unità immobiliare, in quanto sulla scorta degli atti catastali è facilmente riscontrabile che detta porzione di corridoio è in comune con l'unità descritta al lotto n. 1.

La sottoscritta c.t.u. nelle planimetrie catastali redatte a firma propria riporta l'unità immobiliare con la diversa distribuzione degli spazi interni senza tener conto dell'ampliamento riscontrato ottenuto mediante l'utilizzo di una porzione di bene comune.

E' da ripristinare l'ingresso principale lasciando libero il corridoio comune sub 9.

Urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni dovrà essere oggetto di apposita istanza di sanatoria da inoltrare presso il Comune di Minturno. (vedi regolarità edilizia)



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La sottoscritta c.t.u. per completare la documentazione in atti ha proceduto all'inserimento in mappa, sia della particella 2079, che della stessa sagoma del fabbricato presso il catasto terreni di Latina con autorizzazione del Giudice del 18/10/2022.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

### CONFINI

---

L'appartamento a piano terra identificato con il mappale 2079 sub 1, confina con il mappale 2079 sub 2 stessa ditta, sub 9 corridoio comune, sub 8 scala comune oltre alla corte comune identificata con i sub 11 e 12.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,28 mq	57,74 mq	1,00	57,74 mq	3,15 m	Terra
Balcone scoperto	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 2079, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Piano T
Dal 18/09/1990 al 18/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 2079, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 162,68 Piano T
Dal 18/11/2012 al 04/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 2079, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 153,65 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
	34	2079	1		A4	4	3,5	90 mq	153,65 €	T	



## Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali sono state aggiornate. Devono essere ripristinate le parti comuni e l'apertura dal corridoio comune. (vedi planimetria allegata). In seguito ad attenta analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata una piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Inoltre, al momento della lettura della visura catastale è emerso che la sezione relativa agli intestati non risultava aggiornata, in quanto oltre al nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava anche il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario del bene con diritto di accrescimento in favore del coniuge, considerato che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 18/11/2012, si è provveduto in data 07/11/2022 ad effettuare una voltura catastale per ricongiungimento dell'usufrutto.

Dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in data 26/05/2022 sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Tali difformità interessavano sia la mappa del catasto terreni, che la planimetria al catasto urbano. Nel catasto terreni in mappa non risultava nè la particella 2079 nè tantomeno la sagoma del fabbricato. Mentre in catasto urbano si riportava una diversa distribuzione interna rispetto a quanto in loco. Si è reso necessario un tipo mappale prot. 80589 del 22/11/2022 e una variazione catastale presentata in data 01/12/2022, prot. n. LT0084806. Tale variazione è stata possibile a seguito dell'autorizzazione concessa in data 18/10/2022 in sede di udienza dal G.I. Dott. Lorenzo Sandulli alla scrivente CTU ad aggiornare i dati ed i grafici catastali in conformità allo stato dei luoghi.

La planimetria riportata in catasto rappresenta la proprietà oggetto di esecuzione.

La scrivente in più occasioni si è dovuta arrecare presso l'Archivio di stato della provincia di Latina e presso Agenzia Entrate sezione Territorio della provincia di Latina.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di manutenzione. Essendo inserito al piano terra di una palazzina a due piani oltre il sottotetto e con due lati liberi dove si affacciano sul cortile interno e i fabbricati circostanti sono ubicati a distanza, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone. Nonostante ciò, le tracce di umidità presenti sono dovuti alla scarsa areazione dell'immobile visto che non risulta occupato. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in discrete condizioni. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'intonaco esterno è interessato da esfoliazioni tipiche delle costruzioni dell'epoca e dalla scarsa manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto dove il fabbricato è suddiviso in più unità immobiliari con diverse proprietà, pertanto le parti comuni sono costituite dal ingresso/vano scala, sottotetto, corridoio comune e dalla corte che perimetra l'intero fabbricato. Sulla corte comune sono presenti n. 2 strutture, box prefabbricato in metallo e piccola rimessa. Di detti immobili non si è avuto alcun riscontro dall'ufficio tecnico comunale, e non risultano censite nemmeno alla data del 16/11/1965, data in cui sono state censite le unità immobiliari oggetto della presente, e nemmeno successivamente alla data del 01/07/1994, data in cui è stata





frazionata la corte comune in sub 11 e sub 12 (ex sub 7). Tali strutture da considerarsi prive di titolo edilizio dovranno essere rimosse.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è realizzata in blocchetti di tufo. La copertura in tegole è a falde inclinate. Le pareti esterne dell'intero immobile sono parzialmente intonacate, ossia la facciata Ovest su via Cistrelli risulta intonacata come pure la facciata Nord ma presenta macchie di umidità, dovute proprio all'esposizione, mentre le facciate Est e Sud risultano parzialmente intonacate. Internamente le pareti, pavimenti e rivestimenti, nonostante l'assenza della manutenzione risultano in condizioni discrete. L'altezza utile dell'abitazione è di 3,15 m. Gli infissi sono di alluminio. Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia. Mancano i contatori elettrico ed idrico e l'impianto necessita di una revisione da parte di un tecnico competente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da indagine di mercato il valore locativo dell'immobile corrisponde a € 200,00 mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1958 al 18/09/1990	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Marchegiano	27/07/1958	10158	1084
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/08/1958	20709	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Formia	05/08/1958	93	27
Dal 18/09/1990	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardo Schiano	18/09/1990	3121	461
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria di Latina	09/10/1990	12411	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Formia	04/10/1990	2244	
Dal 18/11/2012	**** Omissis ****	<b>Riunione d'Usufrutto - Certificato di Morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia dell'Entrate di Latina - Sez. Territorio	08/11/2022	LT0076540	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

E' stata presentata domanda di voltura catastale per riunione d'usufrutto. Voltura n. 211021/2022 Pratica LT0076540 in atti dal 08/11/2022.

Si allega alla ctu domanda di voltura per riunione d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Latina il 15/06/2004  
Reg. gen. 16550 - Reg. part. 3640  
Quota: 1/2 usufrutto  
Importo: € 4.764,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.382,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 15573

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 01/10/2021  
Reg. gen. 24495 - Reg. part. 3255  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 17/05/2021  
N° repertorio: 994/2021

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 14/01/2022  
Reg. gen. 785 - Reg. part. 622  
Quota: 1/1 Nuda Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio N. 5291 del 03-08-1984 Pubblicata sul B.U.R. N. 34 del 10-12-1984, riporta il fabbricato in zona B2, zona di Completamento parzialmente satura. Per quanto riguarda il P.T.P.R., Tavola A - Sistemi ed ambito del paesaggio, l'immobile ricade nell'ambito Paesaggio degli Insediamenti Urbani e l'area non ricade in zona vincolata.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della mia richiesta per accesso agli atti amministrativi del 03.06.2022 a mezzo pec e successive integrazioni e solleciti il Comune di Minturno mi rispondeva con lettera di riscontro prot. 23335/2022, che si riporta fedelmente e si allega alla presente: *"Il responsabile del servizio vista la richiesta presentata in data 06/06/2022 prot. 16979 e successiva integrazione prot. 23335 del 04/08/2022, relativamente al fascicolo edilizio in oggetto; visti gli atti d'ufficio ed effettuati gli opportuni accertamenti; attesta che: la Licenza Edilizia n. 92 del 1962, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è regolarmente rubricata nei relativi elenchi e che alla data odierna, il fascicolo con allegati non è stato reperito agli atti dell'archivio comunale e quindi non è attualmente*



*disponibile per l'estrazione delle copie richieste, inoltre, non risultano rilasciate ulteriori autorizzazioni, CILA, DIA o SCIA; che a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano presentate richieste di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, Legge 724/94 e legge 326/03, tuttavia i fascicoli non sono stati reperiti agli atti dell'archivio comunale e dagli elementi in nostro possesso non è possibile trovare correlazione con quanto indicato nella vostra istanza prot. 23335, del 04/08/2022, riferita all'immobile identificato in catasto al foglio 34 particella 2079 sub 1 - 2. Inoltre non risultano rilasciate licenze o concessioni edilizie autorizzazioni, CILA DIA o SCIA."*

### **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.

Come riportato sopra non avendo documentazione di riscontro rilasciato dal Comune di Minturno la scrivente ha potuto solo basarsi sulle schede catastali presentate alla data del 10/03/1965. Pur sapendo che tale documentazione catastale non corrisponde ad autorizzazione amministrativa, la scrivente fa riferimento a tali planimetrie che presumibilmente alla data di presentazione rispecchiavano lo stato dei luoghi con riferimento alla Licenza Edilizia n. 92 del 1962 non reperita dall'ufficio comunale.

Per l'immobile in parola, il sub 1, l'ingresso principale ossia l'ingresso dal corridoio comune attualmente risulta murato, tale apertura dovrà essere ripristinata nonostante l'accesso viene assicurato dalla porta che prospetta sulla corte comune.

L'appartamento non ha subito grosse modifiche ma solo una diversa distribuzione interna, chiusura di una porta e aperture di altre in pareti "tramezzi" oltre alla chiusura totale di una finestra, che possono essere sanate presso il Comune di Minturno mediante una "C.I.L.A. a sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni". In merito agli impianti quest'ultimi dovrebbero essere adeguati alla normativa vigente.

Per tali operazioni la sottoscritta c.t.u stima: per C.I.L.A. a Sanatoria, diritti di segreteria, sanzioni, spese tecniche, adeguamento impianti, lavori di ripristino degli spazi comuni e ingressi, un totale di € 15.000.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La sottoscritta c.t.u. per completare la documentazione in atti ha proceduto all'inserimento in mappa, sia della particella 2079, che della stessa sagoma del fabbricato presso il catasto terreni di Latina con autorizzazione del Giudice del 18/10/2022.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento a piano terra identificato con il mappale 2079 sub 2, confina con il mappale 2079 sub 1, sub 9 (corridoio comune), sub 8 (scala), oltre alla corte comune sub 11 e sub 12.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,59 mq	91,91 mq	1,00	91,91 mq	3,15 m	Terra
Balcone scoperto	2,66 mq	2,66 mq	0,25	0,67 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,58 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>92,58 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 2079, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Piano Terra
Dal 18/09/1990 al 18/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 2079, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 209,17 Piano Terra
Dal 18/11/2012 al 08/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 2079, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 197,54 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	2079	2		A4	4	4,5	94 mq	197,54 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata. Devono essere ripristinate le parti comuni e l'apertura dal corridoio comune, sub 8. (vedi planimetria allegata)

In seguito ad attenta analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, non è stata riscontrata una piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.



Inoltre, al momento della lettura della visura catastale è emerso che la sezione relativa agli intestati non risultava aggiornata, in quanto oltre al nominativo di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava anche il nominativo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, usufruttuario del bene con diritto di accrescimento in favore del coniuge, considerato che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 18/11/2012, si è provveduto in data 07/11/2022 ad effettuare una voltura catastale per ricongiungimento dell'usufrutto.

Dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in data 26/05/2022 sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Tali difformità interessavano sia la mappa del catasto terreni, che la planimetria al catasto urbano. Nel catasto terreni in mappa non risultava nè la particella 2079 e nè tantomeno la sagoma del fabbricato. Mentre in catasto urbano si riportava una diversa distribuzione interna rispetto a quanto in loco. Si è reso necessario un tipo mappale prot. 80589 del 22/11/2022 e una variazione catastale presentata in data 01/12/2022, prot. n. LT0084806. Tale variazione è stata possibile a seguito dell'autorizzazione concessa in data 18/10/2022 in sede di udienza dal G.I. Dott. Lorenzo Sandulli alla scrivente CTU ad aggiornare i dati ed i grafici catastali in conformità allo stato dei luoghi.

La planimetria riportata in catasto rappresenta la proprietà oggetto di esecuzione.

La scrivente in più occasioni si è dovuta arrecare presso l'Archivio di stato della provincia di Latina e presso Agenzia Entrate sezione Territorio della provincia di Latina.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di manutenzione. Essendo inserito al piano terra di una palazzina a due piani oltre il sottotetto e con tre lati liberi i quali si affacciano sul cortile interno e su fabbricati circostanti ubicati a distanza, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in discrete condizioni.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico. L' appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'intonaco esterno su alcune facciate è interessato da esfoliazioni tipico delle costruzioni dell'epoca e della poca manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto dove il fabbricato è suddiviso in più unità immobiliari con diverse proprietà, pertanto le parti comuni sono costituite dall'ingresso/vano scala, sottotetto, corridoio comune e dalla corte che perimetra l'intero l'immobile.

Sulla corte comune sono presenti n. 2 strutture, box prefabbricato in metallo e piccola rimessa. Di detti immobili non si è avuto alcun riscontro dall'ufficio tecnico comunale, e non risultano censite nemmeno alla data del 16/11/1965, data in cui sono state censite le unità immobiliari oggetto della presente, e nemmeno successivamente alla data del 01/07/1994, data in cui è stata frazionata la corte comune in sub 11 e sub 12 (ex sub 7). Tali strutture da considerarsi prive di titolo edilizio dovranno essere rimosse.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura del fabbricato è realizzata in blocchetti di tufo. La copertura in tegole è a falde inclinate.

Le pareti esterne dell'intero immobile sono parzialmente intonacate, ossia la facciata Ovest su via Cistrelli risulta intonacata come pure la facciata Nord ma presenta macchie di umidità, dovuto proprio all'esposizione,



mentre le facciate Est e Sud risultano parzialmente intonacate.

Internamente le pareti, pavimenti e rivestimenti risultano in condizioni buone. L'altezza utile dell'abitazione è di 3,15 m. Gli infissi sono di alluminio. Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia risalenti all'epoca di costruzione, per cui necessitano di una revisione da parte di un tecnico competente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da indagine di mercato il valore locativo dell'immobile corrisponde a € 350,00 mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1958 al 18/09/1990	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notio Augusto Marcheggiano	27/07/1958	10158	1084
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/08/1958	20709	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	05/08/1958	93	27		
Dal 18/09/1990 al 18/11/2012	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardo Schiano	18/09/1990	3121	461
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Latina	09/10/1990	12411	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	04/10/1990	2244			
Dal 18/11/2012	**** Omissis ****	<b>Riunione Usufrutto - Certificato di Morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>





		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia dell'entrate di Latina , sezione Territorio	08/11/2022	LT0076540	

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.

E' stata presentata domanda di voltura catastale per riunione d'usufrutto. Voltura n. 211021/2022 Pratica LT0076540 in atti dal 08/11/2022.

Si allega alla ctu domanda di voltura per riunione d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
 Iscritto a Latina il 15/06/2004  
 Reg. gen. 16550 - Reg. part. 3640  
 Quota: 1/2 usufrutto  
 Importo: € 4.764,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 2.382,00  
 Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina  
 Data: 22/10/2004  
 N° repertorio: 15573
- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo  
 Iscritto a Latina il 04/11/2004



Reg. gen. 32258 - Reg. part. 8883  
Quota: 1/1 Nuda Proprietà  
Importo: € 4.178,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.089,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 15573

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 01/10/2021  
Reg. gen. 24495 - Reg. part. 3255  
Quota: 1/1 nuda proprieta'  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 17/05/2021  
N° repertorio: 994/2021

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 14/01/2022  
Reg. gen. 785 - Reg. part. 622  
Quota: 1/1 Nuda Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio N. 5291 del 03-08-1984 Pubblicata sul B.U.R. N. 34 del 10-12-1984, riporta il fabbricato in zona B2, zona di Completamento parzialmente satura. Per quanto riguarda il P.T.P.R, Tav. A - Sistemi ed ambito del paesaggio, l'immobile ricade nell'ambito Paesaggio degli Insediamenti Urbani e l'area non ricade in zona vincolata.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito della mia richiesta per accesso agli atti amministrativi del 03.06.2022 a mezzo pec e successive integrazioni e solleciti, il Comune di Minturno mi rispondeva con lettera di riscontro prot. 23335/2022, che si riporta fedelmente e si allega alla presente: *"Il responsabile del servizio vista la richiesta presentata in data 06/06/2022 prot. 16979 e successiva integrazione prot. 23335 del 04/08/2022, relativamente al fascicolo edilizio in oggetto; visti gli atti d'ufficio ed effettuati gli opportuni accertamenti; attesta che: la Licenza Edilizia n. 92 del*



1962, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è regolarmente rubricata nei relativi elenchi, e che alla data odierna, il fascicolo con allegati non è stato reperito agli atti dell'archivio comunale e quindi non è attualmente disponibile per l'estrazione delle copie richieste, inoltre, non risultano rilasciate ulteriori autorizzazioni, CILA, DIA o SCIA; che a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano presentate richieste di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, Legge 724/94 e legge 326/03, tuttavia i fascicoli non sono stati reperiti agli atti dell'archivio comunale e dagli elementi in nostro possesso non è possibile trovare correlazione con quanto indicato nella vostra istanza prot. 23335, del 04/08/2022, riferita all'immobile identificato in catasto al foglio 34 particella 2079 sub 1 - 2. Inoltre non risultano rilasciate licenze o concessioni edilizie autorizzazioni, CILA DIA o SCIA."

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come riportato sopra non avendo documentazione di riscontro rilasciato dal Comune di Minturno la scrivente ha potuto solo basarsi sulle schede catastali presentate alla data del 10/03/1965. Pur sapendo che tale documentazione catastale non corrisponde ad autorizzazione amministrativa, la scrivente fa riferimento a tali planimetrie che presumibilmente alla data di presentazione rispecchiavano lo stato dei luoghi con riferimento alla Licenza Edilizia n. 92 del 1962 non reperita dall'ufficio comunale.

Per l'immobile in parola, il sub 2, il corridoio comune, sub 9, risulta accorpato all'unità immobiliare, eliminando di conseguenza l'ingresso principale da cui si accedeva. Tale situazione dovrà essere ripristinata in quanto il corridoio comune è un bene non esclusivo dell'appartamento di che trattasi.

Oltre a ciò l'appartamento ha subito modifiche per una diversa distribuzione interna, avendo realizzato un secondo bagno e spostato alcune tramezzature.

Tali opere possono essere sanate presso il Comune di Minturno mediante una "C.I.L.A. a sanatoria per diversa distribuzione dei spazi interni". In merito agli impianti quest'ultimi dovrebbero essere adeguati alla normativa vigente.

Per tali operazioni la sottoscritta c.t.u stima: per C.I.L.A. a Sanatoria, diritti di segreteria, sanzioni, spese tecniche, adeguamento impianti, lavori di ripristino degli spazi comuni e ingressi, un totale di € 15.000.

### **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.

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



## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra

Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale usufruttuaria, situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto, con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene da Via Cistrelli percorrendo il cortile interno comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta che prospetta direttamente sul cortile, in quanto la porta dell'ingresso dal corridoio comune (sub 9) al momento del sopralluogo è risultata murata. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e una camera da letto. La pavimentazione è in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, mentre nel bagno il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco ed in condizioni discrete. Le finestre e la porta dell'attuale ingresso sono in alluminio, le finestre per l'oscuramento sono dotate di avvolgibili in pvc. L'appartamento non risulta allacciato per quanto riguarda le utenze, elettriche e idriche. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2079, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 70.128,00

Il valore finale calcolato corrisponde al valore della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra	58,44 mq	1.200,00 €/mq	€ 70.128,00	100,00%	€ 70.128,00
				Valore di stima:	€ 70.128,00

Valore di stima: € 70.128,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro usufrutto	15,00	%
Altro ristrutturazione impianti, lavori di ripristino, sanatoria edilizia.	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 44.608,80**

Dal valore complessivo di stima si è proceduto allo scomputo del valore dell'usufrutto. Calcolato tenendo conto che l'usufruttuaria signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un età di 92 anni. Inoltre, tenendo conto delle condizioni



manutentive, in particolare degli impianti, della necessaria presentazione della C.I.L.A. a sanatoria al Comune di Minturno e dei lavori per il ripristino delle aree comuni si è ritenuto opportuno deprezzare il valore come sopra determinato di una somma pari a 15.000,00 euro quale spese occorrenti e deprezzamento.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra**  
 Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nudo proprietario) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (usufruttuaria) situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto e con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cistrelli e percorrendo il cortile comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta della cucina che prospetta direttamente sul cortile in quanto l'ingresso principale dal corridoio comune risulta murata. L'appartamento si compone di soggiorno/cucina (unico ambiente) bagno, w.c., corridoio e due camere da letto. La pavimentazione è parte in mattonelle di grès porcellanato e parte in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, i rivestimenti presenti nella cucina e nei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco in discrete condizioni. Le finestre e la porta d'ingresso attuale della cucina sono in alluminio e sono presenti per l'oscuramento avvolgibili in pvc tranne alla porta della cucina che è fornita di persiana in alluminio. Gli impianti, idrico ed elettrico sono sotto traccia in condizioni discrete ma datati. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2079, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 111.096,00

Il valore finale calcolato corrisponde al valore della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra	92,58 mq	1.200,00 €/mq	€ 111.096,00	100,00%	€ 111.096,00
				Valore di stima:	€ 111.096,00

Valore di stima: € 111.096,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro usufrutto	15,00	%
Altro	15000,00	€

**Valore finale di stima: € 79.431,60**



Dal valore complessivo di stima si è proceduto allo scomputo del valore dell'usufrutto. Calcolato tenendo conto che l'usufruttuaria, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha un età di 92 anni. Inoltre tenendo conto delle condizioni manutentive in particolare degli impianti si è ritenuto opportuno deprezzare il valore come sopra determinato di una somma pari a 15.000,00 euro quale spesa occorrente per la ristrutturazione degli stessi.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I diritti pignorati relativamente agli immobili consistono nella nuda proprietà di due appartamenti ad uso abitativo siti nel Comune di Minturno, alla via Cistrelli, posti al piano terra, censiti al catasto fabbricati al Foglio 34 mappale 2079, sub 1 e sub 2 intestati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il diritto di usufrutto intestato alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sulla corte comune distinta in catasto con il sub 11 e sub 12 insistono n. 2 corpi di fabbricato che non vengono rappresentati nè sul titolo di proprietà nè sulle planimetrie datate 1965. Tali strutture sono da considerarsi prive di titolo edilizio e quindi da rimuovere. Sarà necessario ripristinare il passaggio dal vano scale al corridoio comune del piano terra che attualmente è stato incluso nell'unità immobiliare sub 2.

Inoltre si dovranno ripristinare le porte d'accesso principale delle rispettive unità immobiliari dal medesimo corridoio comune. Infine a carico dell'acquirente/i sarà necessario presentare C.I.L.A. a sanatoria per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente C.T.U.

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.

San Giorgio a Liri, li 10/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Longo Maria

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Compravendita e atto di Donazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione catastale all'attualità
- ✓ Altri allegati - documentazione catastale prima delle operazioni autorizzate
- ✓ Foto - documentazione fotografica lotto 1
- ✓ Foto - documentazione fotografica lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ Altri allegati - planimetrie lavori da eseguirsi
- ✓ Altri allegati - attestati rilasciati dal comune di Minturno
- ✓ Ispezioni Ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra  
Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale usufruttuaria, situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto, con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene da Via Cistrelli percorrendo il cortile interno comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta che prospetta direttamente sul cortile, in quanto la porta dell'ingresso dal corridoio comune (sub 9) al momento del sopralluogo è risultata murata. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e una camera da letto. La pavimentazione è in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, mentre nel bagno il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco ed in condizioni discrete. Le finestre e la porta dell'attuale ingresso sono in alluminio, le finestre per l'oscuramento sono dotate di avvolgibili in pvc. L'appartamento non risulta allacciato per quanto riguarda le utenze, elettriche e idriche. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2079, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio N. 5291 del 03-08-1984 Pubblicata sul B.U.R. N. 34 del 10-12-1984, riporta il fabbricato in zona B2, zona di Completamento parzialmente satura. Per quanto riguarda il P.T.P.R., Tavola A - Sistemi ed ambito del paesaggio, l'immobile ricade nell'ambito Paesaggio degli Insediamenti Urbani e l'area non ricade in zona vincolata.

**Prezzo base d'asta: € 44.608,80**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra  
Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nudo proprietario) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (usufruttuaria) situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto e con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cistrelli e percorrendo il cortile comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta della cucina che prospetta direttamente sul cortile in quanto l'ingresso principale dal corridoio comune risulta murata. L'appartamento si compone di soggiorno/cucina (unico ambiente) bagno, w.c., corridoio e due camere da letto. La pavimentazione è parte in mattonelle di grès porcellanato e parte in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, i rivestimenti presenti nella cucina e nei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco in discrete condizioni. Le finestre e la porta d'ingresso attuale della cucina sono in alluminio e sono presenti per l'oscuramento avvolgibili in pvc tranne alla porta della cucina che è fornita di persiana in alluminio. Gli impianti, idrico ed elettrico sono sotto traccia in condizioni discrete ma datati. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2079, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta



Regionale del Lazio N. 5291 del 03-08-1984 Pubblicata sul B.U.R. N. 34 del 10-12-1984, riporta il fabbricato in zona B2, zona di Completamento parzialmente satura. Per quanto riguarda il P.T.P.R, Tav. A - Sistemi ed ambito del paesaggio, l'immobile ricade nell'ambito Paesaggio degli Insediamenti Urbani e l'area non ricade in zona vincolata.

**Prezzo base d'asta: € 79.431,60**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.608,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2079, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	58,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di manutenzione. Essendo inserito al piano terra di una palazzina a due piani oltre il sottotetto e con due lati liberi dove si affacciano sul cortile interno e i fabbricati circostanti sono ubicati a distanza, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone. Nonostante ciò, le tracce di umidità presenti sono dovuti alla scarsa areazione dell'immobile visto che non risulta occupato. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in discrete condizioni. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. L'intonaco esterno è interessato da esfoliazioni tipiche delle costruzioni dell'epoca e dalla scarsa manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. **** Omissis **** quale nudo proprietario e **** Omissis **** quale usufruttuaria, situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto, con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene da Via Cistrelli percorrendo il cortile interno comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta che prospetta direttamente sul cortile, in quanto la porta dell'ingresso dal corridoio comune (sub 9) al momento del sopralluogo è risultata murata. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e una camera da letto. La pavimentazione è in marmettoni di cemento con scaglie di marmo, mentre nel bagno il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco ed in condizioni discrete. Le finestre e la porta dell'attuale ingresso sono in alluminio, le finestre per l'oscuramento sono dotate di avvolgibili in pvc. L'appartamento non risulta allacciato per quanto riguarda le utenze, elettriche e idriche. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.431,60**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Minturno (LT) - via Cistrelli, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2079, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	92,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di manutenzione. Essendo inserito al piano terra di una palazzina a due piani oltre il sottotetto e con tre lati liberi i quali si affacciano sul cortile interno e su fabbricati circostanti ubicati a distanza, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono		



	buone. Intonaci, pavimenti ed infissi sono in discrete condizioni. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico. L' appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. L'intonaco esterno su alcune facciate è interessato da esfoliazioni tipiche delle costruzioni dell'epoca e della poca manutenzione.
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito a piano terra con proporzionali diritti sulle parti comuni: sottotetto, vano scala, androne/corridoio e corte comune (sub 5, sub 8, sub 9, sub 11 e 12). Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. **** Omissis **** (nudo proprietario) e **** Omissis **** (usufruttuaria) situato al piano terra di una palazzina su due livelli oltre al sottotetto e con scala interna. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Cistrelli e percorrendo il cortile comune. L'accesso all'unità immobiliare attualmente è garantito dalla porta della cucina che prospetta direttamente sul cortile in quanto l'ingresso principale dal corridoio comune risulta murata. L'appartamento si compone di soggiorno/cucina (unico ambiente) bagno, w.c., corridoio e due camere da letto. La pavimentazione è parte in mattonelle di grès porcellanato e parte in marmittoni di cemento con scaglie di marmo, i rivestimenti presenti nella cucina e nei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di bianco in discrete condizioni. Le finestre e la porta d'ingresso attuale della cucina sono in alluminio e sono presenti per l'oscuramento avvolgibili in pvc tranne alla porta della cucina che è fornita di persiana in alluminio. Gli impianti, idrico ed elettrico sono sotto traccia in condizioni discrete ma datati. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso in data 26/05/2022 e il 10/11/2022.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA CISTRELLI, PIANO TERRA**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Latina il 15/06/2004  
Reg. gen. 16550 - Reg. part. 3640  
Quota: 1/2 usufrutto  
Importo: € 4.764,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.382,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 15573
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 01/10/2021  
Reg. gen. 24495 - Reg. part. 3255  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 17/05/2021  
N° repertorio: 994/2021

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 14/01/2022  
Reg. gen. 785 - Reg. part. 622  
Quota: 1/1 Nuda Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Iscritto a Latina il 15/06/2004  
Reg. gen. 16550 - Reg. part. 3640  
Quota: 1/2 usufrutto  
Importo: € 4.764,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.382,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 15573
- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo  
Iscritto a Latina il 04/11/2004  
Reg. gen. 32258 - Reg. part. 8883  
Quota: 1/1 Nuda Proprietà  
Importo: € 4.178,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.089,00  
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. di Latina  
Data: 22/10/2004  
N° repertorio: 15573
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Latina il 01/10/2021  
Reg. gen. 24495 - Reg. part. 3255  
Quota: 1/1 nuda proprietà'  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00  
Rogante: Tribunale di Cassino  
Data: 17/05/2021  
N° repertorio: 994/2021

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 14/01/2022  
Reg. gen. 785 - Reg. part. 622  
Quota: 1/1 Nuda Proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

