

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 05/07/2023, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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) - viale Pietro Fedele n. 97, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina composta da più unità immobiliari; l'area che la ospita, posta a circa 600 mt in linea d'aria dal lungo mare, è comodamente raggiungibile dalla via pubblica denominata "viale Pietro Fedele" e da questa con via privata che termina proprio sulla corte comune che circonda l'edificio in relazione. L'intera zona risulta sufficientemente urbanizzata essendo ricca di numerosi edifici ad uso prevalentemente abitativo.

Al momento del sopralluogo la palazzina si presentava con parti dei prospetti ammalorate che richiedono una ristrutturazione esterna per il recupero delle facciate anche mediante tinteggiature, dei balconi e di un intervento in copertura per eliminare una vistosa perdita d'acqua che colpisce proprio il bagno nella camera da letto dell'unità in relazione.

L'appartamento, composto da n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, n. 1 ampia cucina abitabile con camino, n. 1 soggiorno di apprezzabile dimensione anch'esso con camino, oltre ingresso, disimpegno e ampi balconi, è completo in tutte le sue rifiniture con pavimenti e rivestimenti in ceramica che varia di vano in vano sia in colore che in disegno; infissi esterni in legno privi di isolanti termici; infissi interni in legno tamburato colore bianco, impianti posti sottotraccia con quello di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, il tutto di qualità commerciale.

Alcuni locali hanno la tinteggiatura sfogliata per cui da raschiare, carteggiare e tinteggiare.

L'unità immobiliare, che si trasferisce a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova e di diritto così come pervenuto alla ditta eseguita anche per quanto non eventualmente riferito dal CTU ovvero così come rappresentato nelle planimetrie e fotografie qui allegate, è difforme dal titolo edilizio per cui alcuni volumi devono essere demoliti mentre altre opere devono essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e genio civile - come riferito nella voce dedicata all'argomento - con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario indipendentemente da quanto computato forfettariamente dal CTU.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - viale Pietro Fedele n. 97, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Mancante del certificato di destinazione urbanistica e dell'estratto di mappa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Corte comune su tre lati, vano scala condominiale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	121,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,82 m	1
Balcone scoperto	62,00 mq	62,00 mq	0,25	15,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla superficie dell'appartamento attuale è stata detratta l'area relativa alle opere abusive da demolire e realizzate sopra i balconi 2 e 3 meglio indicati nell'allegato grafico redatto dal CTU.

Di conseguenza è stata aumentata la superficie dei balconi che si amplieranno, rispetto allo stato attuale, in conseguenza alla predetta demolizione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/1976 al 21/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 679, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3 Rendita € 354,29 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 16/09/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 679, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,0 Piano 1
Dal 21/03/2013 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 679, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 318,14 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	679	5		A3	3	7	165 mq	318,14 €	Primo	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale non trovava corrispondenza con lo stato di fatto per cui questo CTU ha provveduto ad aggiornarla mediante redazione della pratica DOCFA per la necessaria variazione che è stata approvata dall'Agenzia del Territorio di Latina in data 6.12.2023 (come da allegata documentazione).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il comune di Minturno alla data attuale non ha ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica richiesto con PEC del 3.08.2023 e sollecitato con PEC del 9.10.2023. Sul punto quindi questo CTU nulla può riferire; ritiene quindi che l'eventuale offerente dovrà preventivamente e cautelativamente recarsi presso l'ufficio tecnico del comune di Minturno al fine di accertare la presenza di VINCOLI e gravami come gli USI CIVICI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupata dalla figlia del debitore come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario e qui allegato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1976 al 16/09/1976	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Aurelio Pantaleo	11/06/1976	40001	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	07/07/1976	8925	7715
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Formia	22/06/1976	1564	67		
Dal 16/09/1976 al 21/03/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/09/1976		
		<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>
Formia	19/10/2012	902	9990		
Dal 21/03/2013 al 02/12/2023	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Becchetti Enzo	21/03/2013	22023	11755
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/04/2013	8492	5856
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da rogito  
Iscritto a Latina il 01/08/2014  
Reg. gen. 17895 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 177.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Fuccillo Maria Concetta  
Data: 30/07/2014  
N° repertorio: 11883  
N° raccolta: 6360

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 03/06/2015  
Reg. gen. 11226 - Reg. part. 8340  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 31/03/2017  
Reg. gen. 7420 - Reg. part. 5338  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 01/06/2023

Reg. gen. 15203 - Reg. part. 10996

Quota: 1/1

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

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

#### ***Annotazioni a iscrizioni***

- **Inefficacia Parziale**

Iscritto a Latina il 09/08/2023

Reg. gen. 22443 - Reg. part. 3298

Quota: 1/1

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

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

Note: Con sentenza del tribunale di Cassino n. 611/2019, pubblicata il 09.05/2019, si revoca l'atto per notar Maria Fuccillo rep. 11883 del 30.07.2014. Formalità di riferimento del 01.08.2014, RP n.2017.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il comune di Minturno alla data attuale non ha ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica richiesto con PEC del 3.08.2023 e sollecitato con PEC del 9.10.2023.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio che ospita anche l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato a seguito rilascio di Licenza Edilizia n. 160 del 10.11.1975.

#### ***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.

1) L'unità immobiliare oggetto di questa procedura esecutiva è difforme dal titolo edilizio sopra citato per essere stata: a) ampliata sfruttando e occupando parte dei balconi, b) ampliato un balcone;

- c) diversa distruzione degli spazi interni;
- d) modifica dei prospetti;

il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria redatta dal CTU su eseguito rilievo in loco.

- Per gli abusi di cui al punto a), poiché non sanabili, l'aggiudicatario, a propria cura e spesa, dovrà provvedere alla loro demolizione i cui costi forfettari sono già detratti dal valore commerciale del bene.

- Per gli abusi di cui ai punti b), c), d) è necessario presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 36 e/o 37 DPR 380/2001 i cui costi forfettari sono già detratti dal valore commerciale del bene.

In ogni caso sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese, anche se maggiori di quelle indicate forfettariamente dal CTU, per la regolarizzazione del bene sotto l'aspetto urbanistico e del Genio Civile (quest'ultimo per l'ampliato balcone).

2) L'APE, come si rileva dal rogito di provenienza a favore dell'esecutato, risulta già rilasciato ma, poiché è stato redatto in data 29.10.2012, è ormai scaduto e quindi, previa verifica fumi da parte di idraulico specializzato, va redatto nuovo Attestato di Prestazione Energetica che il GE, con disposizione del 28.11.2023, ha rinviato al momento in cui sarà necessario redigere il documento prima del trasferimento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo l'edificio in oggetto era privo di condominio.

Si precisa che l'edificio necessita comunque di un intervento di ristrutturazione esterna (ovviamente oggi non quantificabile) anche per eliminare le vistose infiltrazioni d'acqua per cui, nel futuro, potrebbero esserci spese per i lavori necessari di carattere condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - viale Pietro Fedele n. 97, piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina composta da più unità immobiliari; l'area che la ospita, posta a circa 600 mt in linea d'aria dal lungo mare, è comodamente raggiungibile dalla via pubblica denominata "viale Pietro Fedele" e da questa con via privata che termina proprio sulla corte comune che circonda l'edificio in relazione. L'intera zona risulta sufficientemente urbanizzata essendo ricca di numerosi edifici ad uso prevalentemente abitativo. Al momento del sopralluogo la palazzina si presentava con parti dei prospetti ammalorate che richiedono una ristrutturazione esterna per il recupero delle facciate anche mediante tinteggiature, dei balconi e di un intervento in copertura per eliminare una vistosa perdita d'acqua che colpisce proprio il bagno nella camera da letto dell'unità in relazione. L'appartamento, composto da n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, n. 1 ampia cucina abitabile con camino, n. 1 soggiorno di apprezzabile dimensione anch'esso con camino, oltre ingresso, disimpegno e ampi balconi, è completo in tutte le sue rifiniture con pavimenti e rivestimenti in ceramica che varia di vano in vano sia in colore che in disegno; infissi esterni in legno privi di isolanti termici; infissi interni in legno tamburato colore bianco, impianti posti sottotraccia con quello di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, il tutto di qualità commerciale. Alcuni locali

hanno la tinteggiatura sfogliata per cui da raschiare, carteggiare e tinteggiare. L'unità immobiliare, che si trasferisce a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova e di diritto così come pervenuto alla ditta esecutata anche per quanto non eventualmente riferito dal CTU ovvero così come rappresentato nelle planimetrie e fotografie qui allegate, è difforme dal titolo edilizio per cui alcuni volumi devono essere demoliti mentre altre opere devono essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e genio civile - come riferito nella voce dedicata all'argomento - con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario indipendentemente da quanto computato forfettariamente dal CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 679, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 301.500,00

1) Alla superficie dell'appartamento è stata defalcata l'area dei corpi abusivi che, di contro, è stata aggiunta a quella dei balconi.

2) Il valore di mercato indicato è stato rilevato dall'OMI sul sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e poi bilanciato in funzione del reale stato di conservazione, rifinitura, posizione rispetto al mare, ampiezza e distribuzione interna dell'appartamento.

Al prezzo determinato automaticamente dal software utilizzato per la compilazione di questa consulenza è stata defalcata la somma forfettaria di € 25.000,00 (venticinquemila euro) così stabilita:

- € 3.000 per la presentazione del progetto al comune di Minturno al fine di regolarizzare le difformità condonabili ai sensi dell'art. 36 o 37 DPR 380/2001 "Accertamento di Conformità".

- € 3.000 per la presentazione del progetto strutturale (ampliamento balcone) da presentare al genio Civile competente per territorio.

- € 1.500 per le prove tecniche sulla struttura esistente.

- € 1.000 per il pagamento dell'oblazione al comune di Minturno.

- € 500 diritti di segreteria, bolli, diritti DOCFA.

- € 1.000 per la successiva variazione catastale da eseguirsi dopo l'avvenuta demolizione dei volumi non sanabili.

- € 15.000 (per la demolizione dei volumi abusivi, il conferimento a discarica dei materiali di risulta e il ripristino dell'area interessata).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - viale Pietro Fedele n. 97, piano 1	163,28 mq	2.000,00 €/mq	€ 326.560,00	100,00%	€ 301.500,00
				Valore di stima:	€ 301.500,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il comune di Minturno alla data attuale non ha ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica richiesto con PEC del 3.08.2023 e sollecitato con PEC del 9.10.2023.

Questo CTU, quindi, non potendo riferire sulla presenza di vincoli e/o usi civici, ritiene che l'eventuale offerente dovrà preventivamente e cautelativamente recarsi presso l'ufficio tecnico del citato comune al fine di accertare

la presenza dei predetti vincoli.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 15/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fiorentino Gennaro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rogito Becchetti, rep. 22023 del 21.03.2013
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria\_CTU\_stato\_di\_fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria\_CTU\_con\_evidenziati\_Abusi\_Edilizi
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto\_di\_Mappa\_Catastale
- ✓ N° 1 Google maps - Google\_maps\_con\_sovrapposta\_mappa\_catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria\_catastale\_ante\_variazione\_CTU
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria\_catastale\_aggiornata\_dal\_CTU
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titoli\_Abilitativi\_rilasciati\_dal\_comune\_di\_Minturno
- ✓ N° 10 Foto - Foto interne ed esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure\_Ipotecarie\_CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure\_catastali\_CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale\_di\_sopralluogo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - viale Pietro Fedele n. 97, piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina composta da più unità immobiliari; l'area che la ospita, posta a circa 600 mt in linea d'aria dal lungo mare, è comodamente raggiungibile dalla via pubblica denominata "viale Pietro Fedele" e da questa con via privata che termina proprio sulla corte comune che circonda l'edificio in relazione. L'intera zona risulta sufficientemente urbanizzata essendo ricca di numerosi edifici ad uso prevalentemente abitativo. Al momento del sopralluogo la palazzina si presentava con parti dei prospetti ammalorate che richiedono una ristrutturazione esterna per il recupero delle facciate anche mediante tinteggiature, dei balconi e di un intervento in copertura per eliminare una vistosa perdita d'acqua che colpisce proprio il bagno nella camera da letto dell'unità in relazione. L'appartamento, composto da n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, n. 1 ampia cucina abitabile con camino, n. 1 soggiorno di apprezzabile dimensione anch'esso con camino, oltre ingresso, disimpegno e ampi balconi, è completo in tutte le sue rifiniture con pavimenti e rivestimenti in ceramica che varia di vano in vano sia in colore che in disegno; infissi esterni in legno privi di isolanti termici; infissi interni in legno tamburato colore bianco, impianti posti sottotraccia con quello di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, il tutto di qualità commerciale. Alcuni locali hanno la tinteggiatura sfogliata per cui da raschiare, carteggiare e tinteggiare. L'unità immobiliare, che si trasferisce a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova e di diritto così come pervenuto alla ditta esecutata anche per quanto non eventualmente riferito dal CTU ovvero così come rappresentato nelle planimetrie e fotografie qui allegate, è difforme dal titolo edilizio per cui alcuni volumi devono essere demoliti mentre altre opere devono essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e genio civile - come riferito nella voce dedicata all'argomento - con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario indipendentemente da quanto computato forfettariamente dal CTU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 679, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il comune di Minturno alla data attuale non ha ancora rilasciato il certificato di destinazione urbanistica richiesto con PEC del 3.08.2023 e sollecitato con PEC del 9.10.2023.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Minturno (LT) - viale Pietro Fedele n. 97, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 679, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	163,28 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina composta da più unità immobiliari; l'area che la ospita, posta a circa 600 mt in linea d'aria dal lungo mare, è comodamente raggiungibile dalla via pubblica denominata "viale Pietro Fedele" e da questa con via privata che termina proprio sulla corte comune che circonda l'edificio in relazione. L'intera zona risulta sufficientemente urbanizzata essendo ricca di numerosi edifici ad uso prevalentemente abitativo. Al momento del sopralluogo la palazzina si presentava con parti dei prospetti ammalorate che richiedono una ristrutturazione esterna per il recupero delle facciate anche mediante tinteggiature, dei balconi e di un intervento in copertura per eliminare una vistosa perdita d'acqua che colpisce proprio il bagno nella camera da letto dell'unità in relazione. L'appartamento, composto da n. 3 camera da letto, n. 2 bagni, n. 1 ampia cucina abitabile con camino, n. 1 soggiorno di apprezzabile dimensione anch'esso con camino, oltre ingresso, disimpegno e ampi balconi, è completo in tutte le sue rifiniture con pavimenti e rivestimenti in ceramica che varia di vano in vano sia in colore che in disegno; infissi esterni in legno privi di isolanti termici; infissi interni in legno tamburato colore bianco, impianti posti sottotraccia con quello di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas, il tutto di qualità commerciale. Alcuni locali hanno la tinteggiatura sfogliata per cui da raschiare, carteggiare e tinteggiare. L'unità immobiliare, che si trasferisce a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova e di diritto così come pervenuto alla ditta esecutata anche per quanto non eventualmente riferito dal CTU ovvero così come rappresentato nelle planimetrie e fotografie qui allegate, è difforme dal titolo edilizio per cui alcuni volumi devono essere demoliti mentre altre opere devono essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e genio civile - come riferito nella voce dedicata all'argomento - con ogni onere e spesa a carico dell'aggiudicatario indipendentemente da quanto computato forfettariamente dal CTU.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupata dalla figlia del debitore come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario e qui allegato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da rogito  
Iscritto a Latina il 01/08/2014  
Reg. gen. 17895 - Reg. part. 2017  
Quota: 1/1  
Importo: € 177.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Fuccillo Maria Concetta  
Data: 30/07/2014  
N° repertorio: 11883  
N° raccolta: 6360

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 03/06/2015  
Reg. gen. 11226 - Reg. part. 8340  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 31/03/2017  
Reg. gen. 7420 - Reg. part. 5338  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Latina il 01/06/2023  
Reg. gen. 15203 - Reg. part. 10996  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*