
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giovinco Gaspare, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	25



INCARICO

In data 27/09/2019, il sottoscritto Ing. Giovinco Gaspare, con studio in Via Arigni 142A - 03043 - Cassino (FR), email gaspare.giovinco@gmail.com, PEC gaspare.giovinco@ingpec.eu, Tel. 3386521905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Il bene oggetto di esecuzione e sito in zona semicentrale del Comune di Formia. Esso fa parte di un complesso immobiliare, denominato **** Omissis ****, con vista panoramica sul mare antistante lo stesso Comune. La villetta è realizzata con struttura in C.A., con copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata in latero cemento.

L'accesso al complesso immobiliare, e quindi al cespite pignorato, avviene dalla strada comunale Via Appia lato Roma, per mezzo sia di un cancello carrabile e sia di un cancello pedonale, e poi percorrendo una strada, interna, condominiale si raggiunge l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

La villetta si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Il piano seminterrato presenta: soggiorno, studiolo, disimpegno, lavanderia, bagno, sottoscala, scala d'accesso ai piani superiori e antistante corte. La pavimentazione è in monocottura, il WC rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato.

Il piano terra presenta: vano scala, W.C., soggiorno, cucina, portico fronte mare e retrostante giardino. La pavimentazione è in monocottura, il tutto tinteggiato.

Il piano primo presenta: vano scale, disimpegno, w.c., n. 2 camere, un terrazzo e un balcone.

La pavimentazione è in monocottura, il WC rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Il bene oggetto di esecuzione e sito in zona semicentrale del Comune di Formia e consiste posto auto scoperto ubicato a margine della strada condominiale, della superficie di circa mq. 29.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Il certificato notarile (ex art. 567 comma 2 CPC) a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** risulta completo. Il sottoscritto CTU ha proceduto ad un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Il certificato notarile (ex art. 567 comma 2 CPC) a firma del Notaio Dott. **** Omissis **** risulta completo. Il sottoscritto CTU ha proceduto ad un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di esecuzione confina con l'unità immobiliare distinta con il sub 17, con i viali condominiali distinti con il sub 8 ed il sub 23, della particella 2022 del foglio 12 di Formia e con l'unità immobiliare distinta con il sub 76 della particella 315 del foglio 13 di Formia, salvo altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Il posto auto confina con: con la strada condominiale di accesso e di manovra(subalterno 10) a due lati e con il passaggio comune (subalterno 20) a due lati, entrambi della particella 315 del foglio 13 di Formia, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	16,83 mq	20,40 mq	0,35	7,14 mq	2,40 m	Interrato
Box	45,55 mq	51,84 mq	0,60	31,10 mq	2,40 m	Interrato
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Interrato
Cortile	45,89 mq	51,13 mq	0,02	1,02 mq	0,00 m	Interrato
Abitazione	48,21 mq	57,40 mq	1,00	57,40 mq	3,00 m	Terra
Portico	22,40 mq	22,40 mq	0,45	10,08 mq	3,00 m	Terra
Giardino	62,25 mq	62,25 mq	0,02	1,25 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	41,08 mq	53,68 mq	1,00	53,68 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	21,16 mq	21,16 mq	0,25	5,29 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,69 mq	4,69 mq	0,25	1,17 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				170,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	29,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2009 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 12, Part. 2022, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.069,07 Piano S1-T-1
Dal 09/06/2011 al 12/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 12, Part. 2022, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.069,07 Piano S1-T-1
Dal 12/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2022, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.069,07 Piano S1-T-1

Come da certificazione notarile prodotta dalla Creditrice precedente si fa si rileva che:

""a. L'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 12 Particella 2022 Sub 18 del Comune di Formia (LT) deriva dalla soppressione delle unità censite con il foglio di mappa 12 particella 2023 e foglio di mappa 12 particella 2022 sub 7, per variazione del 10.08.2009 protocollo n. LT0277950 in atti dal 10.08.2009 frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento ultimazione di fabbricato urbano (n. 37631.112009);

b. L'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 12 Particella 2023 del Comune di Formia (LT) deriva dalla demolizione totale del 16.09.2004 protocollo n. LT0179308 in atti dal 16.09.2004 (n. 9782.112004) dell'immobile censito con i/ foglio di mappa 12particella 97 sub 1.

c. L'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 12 Particella 2022 Sub 7 del Comune di Formia (LT) deriva dalla soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 12particella 2022 sub I per variazione del 12.04.2007 protocollo n. LT0116808 in atti dal



12.04.2007 fusione ampliamento ristrutturazione (n. 4465.112007).

d. Ed ancora, l'unità immobiliare distinta in catasto nel Foglio di mappa 12 Particella 2022 del Comune di Formia Sezione FORMIA (LT) è transitata al catasto fabbricati in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 19.01.2018 protocollo n. LT0006021 in atti dal 19.01.2018 presentato il 19.01.2018 (n. 6021.112018).

e. Con la generazione della particella di terreno 2022 si sono comprese per fusione le particelle 2086 (ex 2080 ex 93-2082 ex 95-2084 ex 98). 2023 (ex 97), 2035 (ex 98), 2037 (ex 95), 2039 (ex 93), 2020 (ex 95), 2017 (ex 93) e 94.

f. Si rileva, inoltre, che l'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 13

Particella 315 Sub 78 del Comune di Formia (LT) deriva da variazione del 10.08.2009 protocollo n. LT0278020 in atti dal 10.08.2009 divisione fusione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 37635.112009) in seguito alla soppressione dei seguenti immobili: foglio di mappa 13 particella 315 sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9 e foglio di mappa 13 particella 2184 (ex 2015 ex 262) e 264"".

Inoltre, dall'esame delle visure catastali emerge che la titolarità dell'immobile deve essere aggiornata, in seguito alla morte del sig. **** Omissis **** e deceduto in data 31/03/2016 a Formia. Pertanto si dovrà procedere a voltura per aggiornare la ditta ad unica intestataria **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/2009 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 13, Part. 315, Sub. 78, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 101,85 Piano T
Dal 09/06/2011 al 12/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 13, Part. 315, Sub. 78, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 101,85 Piano T
Dal 12/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 315, Sub. 78, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 29 mq Rendita € 101,85 Piano T

Come da certificazione notarile prodotta dalla Creditrice precedente si fa si rileva che:

""a. L'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 12 Particella 2022 Sub 18 del Comune di Formia (LT) deriva dalla soppressione delle unità censite con il foglio di mappa 12 particella 2023 e foglio di mappa 12 particella 2022 sub 7, per variazione del 10.08.2009 protocollo n. LT0277950 in atti dal 10.08.2009 frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento ultimazione di fabbricato urbano (n. 37631.112009);

b. L'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 12 Particella 2023 del Comune di Formia (LT) deriva dalla demolizione totale del 16.09.2004 protocollo n. LT0179308 in



atti dal 16.09.2004 (n. 9782.112004) dell'immobile censito con i/ foglio di mappa 12particella 97 sub 1.

c. L'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 12 Particella 2022 Sub 7 del Comune di Formia (LT) deriva dalla soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 12particella 2022 sub I per variazione del 12.04.2007 protocollo n. LT0116808 in atti dal 12.04.2007 fusione ampliamento ristrutturazione (n. 4465.112007).

d. Ed ancora, l'unità immobiliare distinta in catasto nel Foglio di mappa 12 Particella 2022 del Comune di Formia Sezione FORMIA (LT) è transitata al catasto fabbricati in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 19.01.2018 protocollo n. LT0006021 in atti dal 19.01.2018 presentato il 19.01.2018 (n. 6021.112018).

e. Con la generazione della particella di terreno 2022 si sono comprese per fusione le particelle 2086 (ex 2080 ex 93-2082 ex 95-2084 ex 98). 2023 (ex 97), 2035 (ex 98), 2037 (ex 95), 2039 (ex 93), 2020 (ex 95), 2017 (ex 93) e 94.

f. Si rileva, inoltre, che l'unità immobiliare distinta in catasto nella Sezione Urbana FOR Foglio di mappa 13

Particella 315 Sub 78 del Comune di Formia (LT) deriva da variazione del 10.08.2009 protocollo n. LT0278020 in atti dal 10.08.2009 divisione fusione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 37635.112009) in seguito alla soppressione dei seguenti immobili: foglio di mappa 13 particella 315 sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9 e foglio di mappa 13 particella 2184 (ex 2015 ex 262) e 264".

Inoltre, dall'esame delle visure catastali si evince che la ditta prroprietaria va aggiornata in quanto il sig. **** Omissis ****, e titolare del diritto abitazione, è deceduto in data 31/03/2016 a Formia. Pertanto si dovrà procedere a voltura per aggiornare la ditta ad unica intestataria **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
FOR	12	2022	18	1	A7	5	6 vani	161 mq	1069,07 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame delle visure catastali emerge che la titolarità dell'immobile deve essere aggiornata, in quanto in seguito alla morte del sig. **** Omissis **** e deceduto in data 31/03/2016 a Formia. Pertanto si dovrà procedere a voltura per aggiornare la ditta ad unica intestataria **** Omissis ****.



****.

Inoltre, si fa presente che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato al momento dei sopralluoghi. Infatti si è riscontrato a tutti i piani la diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare al piano seminterrato si è riscontrato oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni anche la realizzazione di un tramezzo, l'occupazione del cavedio esistente tra l'immobile pignorato ed il muro di contenimento realizzato alle sue spalle con la realizzazione di un bagno (vedere planimetria realizzata dal CTU).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	315	78	1	C6	1	29 mq	29 mq	101,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Dall'esame delle visure catastali si evince che la ditta prroprietaria va aggiornata in quanto il sig. **** Omissis ****, e titolare del diritto abitazione, è deceduto in data 31/03/2016 a Formia. Pertanto si dovrà procedere a voltura per aggiornare la ditta ad unica intestataria **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Lo stato di conservativo dell'immobile e buono, non presenta criticità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Il posto auto si presenta i buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1



Per quanto attiene alle parti comuni si fa espresso riferimento nell'atto di compravendi a firma del Notaio **** Omissis **** trascritto a Latina il 13/06/2011 al n. 14564 R.G. e n. 9833 R.P. che si allega alla presente CTU.Si precisa, inoltre, che le parti comuni sono anche i subalterni 1, 35 e 8 della particella 2022 del foglio 12 e i subalterni 10, 12, 110, e 111 della particella 315 del foglio 13; (tutti beni comuni non censibili - viali privati di accesso).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Per quanto attiene alle parti comuni si fa espresso riferimento nell'atto di compravendi a firma del Notaio **** Omissis **** trascritto a Latina il 13/06/2011 al n. 14564 R.G. e n. 9833 R.P. che si allega alla presente CTU.Si precisa, inoltre, che le parti comuni sono anche i subalterni 1, 35 e 8 della particella 2022 del foglio 12 e i subalterni 10, 12, 110, e 111 della particella 315 del foglio 13; (tutti beni comuni non censibili - viali privati di accesso).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Per quanto attiene alle servitù si fa espresso riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendi a firma del Notaio **** Omissis **** trascritto a Latina il 13/06/2011 al n. 14564 R.G. e n. 9833 R.P. che si allega alla presente CTU. Con particolare riferimento alle servitù ed ai diritti a favore degli enti eroganti i servizi, ivi compreso l'ENEL Distribuzione SPA, ed alle servitù ed ai diritti a favore della limitrofa proprietà della società **** Omissis ****, ai diritti di passaggio pedonale per raggiungere l'accesso su via G. Paone rappresentato dal civico n. 9; con la servitù attiva di passaggio solo pedonale per raggiungere via Olivella da esercitarsi sulla fascia di terreno adibita a viale privato di accesso ed insistente sulla particella 2180 di proprietà della società **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Per quanto attiene alle servitù si fa espresso riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendi a firma del Notaio **** Omissis **** trascritto a Latina il 13/06/2011 al n. 14564 R.G. e n. 9833 R.P. che si allega alla presente CTU. Con particolare riferimento alle servitù ed ai diritti a favore degli enti eroganti i servizi, ivi compreso l'ENEL Distribuzione SPA, ed alle servitù ed ai diritti a favore della limitrofa proprietà della società **** Omissis ****, ai diritti di passaggio pedonale per raggiungere l'accesso su via G. Paone rappresentato dal civico n. 9; con la servitù attiva di passaggio solo pedonale per raggiungere via Olivella da esercitarsi sulla fascia di terreno adibita a viale privato di accesso ed insistente sulla particella 2180 di proprietà della società **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti caratteristiche generali:

- Struttura portante in cemento armato;
- Fondazioni sono del tipo a travi rovesce con opera di contenimento del terreno al piano



seminterrato;

- Struttura in elevazione con pilastri e travi;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata in latero-cemento su orditura in cemento armato;
- Manto di copertura in embrici alla romana;
- Tompagni esterni realizzati con doppia fila di blocchi in laterizio forati;
- Intonaci sono del tipo premiscelato a base pozzolanica per esterni;
- Pavimentazione interna in monocottura
- Infissi esterni in alluminio elettrocolore del tipo "persiana alla napoletana" con lamelle inclinate accostate, chiusura cremonese e completi di tutti gli accessori;
- Infissi in alluminio elettrocolore tipo R30 del tipo a battente o scorrevole, chiusura con cremonese e, ove necessario e previsto, con apertura a vasistas;
- Scale in muratura
- Impianto elettrico, idrico, termico, e citofonico sono sottotraccia, inoltre è presente impianto fotovoltaico e impianto d'allarme.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto, lo stesso risulta asfaltato e delimitato da striscie di colore bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalla propria madre.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Al momento dei sopralluoghi l'immobile risultava occupato dall'esecutata e dalla propria madre.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2005 al 09/06/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		## NOTAIO SCHETTINO ANTONIO ##	14/07/2005	63374	19578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/07/2005	23466	11919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2005 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Schettino Antonio##	08/09/2005	63996	19783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/09/2005	30667	15502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2005 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Schettino Antonio##	08/09/2005	63997	19784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/09/2005	30668	15503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 al 12/01/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio De Carolis Vincenzo##	09/06/2011	31730	16133
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/06/2011	14564	9833
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2012 al 24/06/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio De Carolis Vincenzo##	12/01/2012	32249	16554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/02/2012	3113	2306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza dell'immobile è stata determinata sulla base della Certificazione notarile prodotta dalla Creditrice procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU.

Di seguito si riporta quanto certificato dal **** Omissis **** e precisamente:

Storia del dominio

Le unità censuarie sopra descritte oggetto della presente certificazione notarile si appartengono alla signora **** Omissis **** per la piena proprietà, per averle ricevute mediante l'atto di donazione accettata del 12.01.2012 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 32249/16554, atto che risulta trascritto il 10.02.2012 ai nn. 3113/2306 da potere del signor **** Omissis ****, con precisazione che il donante si è riservato il diritto di abitazione sua vita natural durante.

Al predetto dante causa, le unità immobiliari di cui trattasi, erano pervenute per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 09.06.2011 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 31730/16133, atto che risulta trascritto il 13.06.2011 ai nn. 14564/9833 da potere della società denominata **** Omissis ****.

Come sopra detto la particella 2022 sub 18 del foglio di mappa 12, deriva a seguito della soppressione delle unità censite con il foglio di mappa 12 particella 2023 (ex 97) e foglio di mappa 12 particella 2022 sub 7 (ex foglio 12 particella 2022 che ha compreso per fusione le particelle 2086 (ex 2080 ex



93-2082 ex 95-2084 ex 98), 2023 (ex 97), 2035 (ex 98) , 2037 (ex 95), 2039 (ex 93), 2020 (ex 95), 2017 (ex 93) e 94), in seguito ad ampliamento e ultimazione del fabbricato, giusta variazione catastale del 10.08.2009 protocollo n.LT0277950. Le predette unità censuarie, erano pervenute alla società venditrice **** Omissis ****, in forza dei seguenti titoli:

a. L'immobile censito in Formia sezione Urbana FOR foglio 12 particella 2022, mediante l'atto di compravendita del 08.09.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63996/ 19783, atto che risulta trascritto il 30.09.2005 ai nn. 30667/115502;

b. L'immobile censito in Formia sezione Urbana FOR foglio 12 particella 2023, mediante l'atto di compravendita del 08.09.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63997/19784, atto che risulta trascritto il 30.09.2005 ai nn. 30668/15503;

Entrambe le compravendite avvenivano da potere dell'Istituto delle **** Omissis ****.

Ed ancora il cespite numero due censito con il foglio di mappa 13 particella 3015 sub 78, deriva dalla soppressione delle unità censite con il foglio di mappa 13 particella 315 sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9 e foglio di mappa 13 particella 2184 (ex 2018-2015 ex 264-262) in seguito a divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione giusta variazione catastale del 10.08.2009 protocollo n.LT0278020.

Le predette unità immobiliari erano pervenute alla società **** Omissis ****, nella maniera seguente:

a. Gli immobili censiti in Formia sezione Urbana FOR foglio 13 particella 315 sub 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9, erano stati acquistati mediante l'atto di compravendita del 14.07.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63374/19578, atto che risulta trascritto il 20.07.2005 ai nn. 23466/11919;

b. L' immobile censito in Formia sezione Urbana FOR foglio 12 particella 2018, era stato acquistato mediante l'atto di compravendita del 08.09.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63996/19783, atto che risulta trascritto il 30.09.2005 ai nn. 30667/15502.

Entrambe le compravendite avvenivano anch'esse da potere **** Omissis ****.

Il predetto Istituto religioso, (ente legalmente riconosciuto con decreto Reale del 04.04.1938, registrato alla Corte dei Conti il 21.05.1938 al n.297), era a sua volta divenuto proprietario delle unità immobiliari oggetto di trattazione per avere ricevuto "...un fabbricato a piani 5 e vani 40 circa, situato in Formia (Latina), in via Appia n.5, nonché un appezzamento di terreno di mq 14.214 con soprastanti cassette coloniche, immobili da adibirsi a Casa Conventuale a servizio di una Colonia permanente a scopo di preventorio per bambini, riportato nel catasto del comune di Formia alla pagina 962 bis, in contrada Rialto, Foglio XII (dodicesimo) numeri di mappa 93, 94, 95, 96, 97, 98 ed in contrada Vindicio Foglio XIII (tredicesimo) numeri di mappa 316, 352, 261, 262 e 264...", mediante l'atto rogato dal notaio **** Omissis **** di Roma in data 02.02.1950, in esecuzione del Decreto del Capo Provvisorio dello Stato del 17.02.1947, registrato alla Corte dei Conti il 12 Aprile dello stesso anno e trascritto il 06.03.1950 ai nn.5256/4909, con il quale sono state accettate le donazioni fatte al predetto **** Omissis **** e precisamente:

1. Atto di donazione ai rogiti del notaio Capo del 23.01.1943 repertorio n.42706 da potere dei sacerdoti **** Omissis ****;
2. Atto di donazione ai rogiti del notaio Capo del 05.02.1943 repertorio n.42813 da potere delle suore**** Omissis **** con;
3. Atto di donazione ai rogiti del notaio Capo del 22.04.1943 repertorio n.43455 da potere della **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2005 al 09/06/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO SCHETTINO ANTONIO##	14/07/2005	63374	19578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	20/07/2005	23466	11919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2005 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Schettino Antonio##	08/09/2005	63997	19784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/09/2005	30668	15503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2005 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Schettino Antonio##	08/09/2005	63996	19783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	30/09/2005	30667	15502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011 al 12/01/2012	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio De Carolis Vincenzo##	09/06/2011	31730	16133
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	13/06/2011	14564	9833
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2012 al 24/06/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio De Carolis Vincenzo##	12/01/2012	32249	16554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	10/02/2012	3113	2306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza dell'immobile è stata determinata sulla base della Certificazione notarile prodotta dalla Creditrice procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU.

Di seguito si riporta quanto certificato dal **** Omissis **** e precisamente:

Storia del dominio

Le unità censuarie sopra descritte oggetto della presente certificazione notarile si appartengono alla signora **** Omissis **** per la piena proprietà, per averle ricevute mediante l'atto di donazione accettata del 12.01.2012 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 32249/16554, atto che risulta trascritto il 10.02.2012 ai nn. 3113/2306 da potere del signor **** Omissis ****, con precisazione che il donante si è riservato il diritto di abitazione sua vita natural durante.

Al predetto dante causa, le unità immobiliari di cui trattasi, erano pervenute per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 09.06.2011 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 31730/16133, atto che risulta trascritto il 13.06.2011 ai nn. 14564/9833 da potere della società denominata **** Omissis ****.

Come sopra detto la particella 2022 sub 18 del foglio di mappa 12, deriva a seguito della soppressione delle unità censite con il foglio di mappa 12 particella 2023 (ex 97) e foglio di mappa 12 particella 2022 sub 7 (ex foglio 12 particella 2022 che ha compreso per fusione le particelle 2086 (ex 2080 ex



93-2082 ex 95-2084 ex 98), 2023 (ex 97), 2035 (ex 98) , 2037 (ex 95), 2039 (ex 93), 2020 (ex 95), 2017 (ex 93) e 94), in seguito ad ampliamento e ultimazione del fabbricato, giusta variazione catastale del 10.08.2009 protocollo n.LT0277950. Le predette unità censuarie, erano pervenute alla società venditrice **** Omissis ****, in forza dei seguenti titoli:

a. L'immobile censito in Formia sezione Urbana FOR foglio 12 particella 2022, mediante l'atto di compravendita del 08.09.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63996/ 19783, atto che risulta trascritto il 30.09.2005 ai nn. 30667/115502;

b. L'immobile censito in Formia sezione Urbana FOR foglio 12 particella 2023, mediante l'atto di compravendita del 08.09.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63997/19784, atto che risulta trascritto il 30.09.2005 ai nn. 30668/15503;

Entrambe le compravendite avvenivano da potere dell'Istituto delle **** Omissis ****.

Ed ancora il cespite numero due censito con il foglio di mappa 13 particella 3015 sub 78, deriva dalla soppressione delle unità censite con il foglio di mappa 13 particella 315 sub 2, sub 3, sub 4, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9 e foglio di mappa 13 particella 2184 (ex 2018-2015 ex 264-262) in seguito a divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione giusta variazione catastale del 10.08.2009 protocollo n.LT0278020.

Le predette unità immobiliari erano pervenute alla società **** Omissis ****, nella maniera seguente:

a. Gli immobili censiti in Formia sezione Urbana FOR foglio 13 particella 315 sub 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9, erano stati acquistati mediante l'atto di compravendita del 14.07.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63374/19578, atto che risulta trascritto il 20.07.2005 ai nn. 23466/11919;

b. L' immobile censito in Formia sezione Urbana FOR foglio 12 particella 2018, era stato acquistato mediante l'atto di compravendita del 08.09.2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, repertorio n° 63996/19783, atto che risulta trascritto il 30.09.2005 ai nn. 30667/15502.

Entrambe le compravendite avvenivano anch'esse da potere **** Omissis ****.

Il predetto Istituto religioso, (ente legalmente riconosciuto con decreto Reale del 04.04.1938, registrato alla Corte dei Conti il 21.05.1938 al n.297), era a sua volta divenuto proprietario delle unità immobiliari oggetto di trattazione per avere ricevuto "...un fabbricato a piani 5 e vani 40 circa, situato in Formia (Latina), in via Appia n.5, nonchè un appezzamento di terreno di mq 14.214 con soprastanti cassette coloniche, immobili da adibirsi a Casa Conventuale a servizio di una Colonia permanente a scopo di preventorio per bambini, riportato nel catasto del comune di Formia alla pagina 962 bis, in contrada Rialto, Foglio XII (dodicesimo) numeri di mappa 93, 94, 95, 96, 97, 98 ed in contrada Vindicio Foglio XIII (tredecimo) numeri di mappa 316, 352, 261, 262 e 264... ", mediante l'atto rogato dal notaio **** Omissis **** di Roma in data 02.02.1950, in esecuzione del Decreto del Capo Provvisorio dello Stato del 17.02.1947, registrato alla Corte dei Conti il 12 Aprile dello stesso anno e trascritto il 06.03.1950 ai nn.5256/4909, con il quale sono state accettate le donazioni fatte al predetto **** Omissis **** e precisamente:

1. Atto di donazione ai rogiti del notaio Capo del 23.01.1943 repertorio n.42706 da potere dei sacerdoti **** Omissis ****;
2. Atto di donazione ai rogiti del notaio Capo del 05.02.1943 repertorio n.42813 da potere delle suore**** Omissis **** con;
3. Atto di donazione ai rogiti del notaio Capo del 22.04.1943 repertorio n.43455 da potere della **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 16/06/2006
Reg. gen. 21410 - Reg. part. 5271
Importo: € 13.260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 6.630.000,00
Percentuale interessi: 4,87 %
Rogante: NOTAIO ##SCHETTINO ANTONIO##
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 67628
N° raccolta: 21225
Note: In calce alla su riportata iscrizione si fanno rilevare i seguenti annotamenti: - del 18/05/2010 Reg. Gen. n. 13249 e Reg. Part. n. 2286 (frazionamento in quota); - del 15/06/2012 Reg. Gen. n. 13693 e Reg. Part. n. 2799 (riduzione di somma). Il tutto riferito tra altri beni all'immobile pignorato sito in Formia e riportato in catasto alla sez. FOR foglio 12 particella 2022 subalterno 18.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a LATINA il 24/06/2019
Reg. gen. 14345 - Reg. part. 10339
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 04/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a LATINA il 16/06/2006
Reg. gen. 21410 - Reg. part. 5271
Importo: € 13.260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Capitale: € 6.630.000,00

Percentuale interessi: 4,87 %

Rogante: NOTAIO ##SCHETTINO ANTONIO##

Data: 08/06/2006

N° repertorio: 67628

N° raccolta: 21225

Note: In calce alla su riportata iscrizione si fanno rilevare i seguenti annotamenti: - del 18/05/2010 Reg. Gen. n. 13250 e Reg. Part. n. 2287 (frazionamento in quota); - del 15/06/2012 Reg. Gen. n. 13693 e Reg. Part. n. 2799 (riduzione di somma). Il tutto riferito tra altri beni all'immobile pignorato sito in Formia e riportato in catasto alla sez. FOR foglio 113 particella 315 subalterno 78.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LATINA il 24/06/2019

Reg. gen. 14345 - Reg. part. 10339

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

l'area su cui insiste l'immobile, in catasto al Fg.12 di Formia particella n. 2022 ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B5 per la maggiore consistenza

Destinazione d'uso residenziale;

tipologia: abitazioni mono, bifamiliari, a schiera purchè queste ultime aventi corpi di fabbrica della lunghezza massima pari a ml 30;

interventi ammessi: piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, concessioni edilizie;

indice di fabbricazione fondiario 0,50 mc/mq;

indice di fabbricazione territoriale 0,35 mc/mq;

altezza massima delle costruzioni ml 7,20;

distacchi tra pareti finestrate ml I 0,00;

distacchi dalle strade e dai confini ml 7,00, standards urbanistici in conformità al Decreto Ministeriale 2.4.1968;

lotto minimo edificabile: mq 1500; è ammessa l'edificazione anche su lotti inferiori al minimo prescritto, purchè siano lotti inferiori interclusi ed il

frazionamento dei lotti predetti, risulti, attraverso i certificati catastali, effettuato od esistente entro la data di adozione del P.R.G.;

gli edifici coperti a tetto non possono avere pendenza superiore al 30%;

gli spazi liberi devono essere sistemati a verde nella misura di un albero di alto fusto ogni 70 mq di superficie ineditata; il rilascio del certificato di

abitabilità è subordinato alla verifica da parte del Comune dell'osservanza del predetto indice di piantumazione. Qualora le previsioni del P.R.G. vengano

attuare direttamente tramite concessione edilizia, l'altezza massima delle costruzioni prescritta deve



osservare contestualmente i limiti di altezza di cui
all'art. 8, punto 2, del D.M. 2.4.1968, n. 1444;

- Art. 19 del vigente PRG per la residua parte

L'immobile, inoltre, ricade in zona interessata da D.Lvo 42/04 (art. 134 co. 1 lett.c - art. 136 co. 1 lett. a (D.M. n.17.05.1956) - art.142 co. 1 lett. a-c-m), ai fini ambientali e paesaggistici come individuata nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

l'area su cui insiste l'immobile, in catasto al Fg.12 di Formia particella n. 2022 ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO B5 per la maggiore consistenza

Destinazione d'uso residenziale;

tipologia: abitazioni mono, bifamiliari, a schiera purchè queste ultime aventi corpi di fabbrica della lunghezza massima pari a ml 30;

interventi ammessi: piani particolareggiati, lottizzazioni convenzionate, concessioni edilizie;

indice di fabbricazione fondiario 0,50 mc/mq;

indice di fabbricazione territoriale 0,35 mc/mq;

altezza massima delle costruzioni ml 7,20;

distacchi tra pareti finestrate ml 1 0,00;

distacchi dalle strade e dai confini ml 7,00, standards urbanistici in conformità al Decreto Ministeriale 2.4.1968;

lotto minimo edificabile: mq 1500; è ammessa l'edificazione anche su lotti inferiori al minimo prescritto, purchè siano lotti inferiori interclusi ed il

frazionamento dei lotti predetti, risulti, attraverso i certificati catastali, effettuato od esistente entro la data di adozione del P.R.G.;

gli edifici coperti a tetto non possono avere pendenza superiore al 30%;

gli spazi liberi devono essere sistemati a verde nella misura di un albero di alto fusto ogni 70 mq di superficie ineditata; il rilascio del certificato di

abitabilità è subordinato alla verifica da parte del Comune dell'osservanza del predetto indice di piantumazione. Qualora le previsioni del P.R.G. vengano

attuare direttamente tramite concessione edilizia, l'altezza massima delle costruzioni prescritta deve osservare contestualmente i limiti di altezza di cui

all'art. 8, punto 2, del D.M. 2.4.1968, n. 1444;

- Art. 19 del vigente PRG per la residua parte

L'immobile, inoltre, ricade in zona interessata da D.Lvo 42/04 (art. 134 co. 1 lett.c - art. 136 co. 1 lett. a (D.M. n.17.05.1956) - art.142 co. 1 lett. a-c-m), ai fini ambientali e paesaggistici come individuata nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato edificato in virtù del permesso a costruire n. 204 rila-sciato dal Comune di Formia in data 08.11.2005 in esito a do-manda presentata al Comune di Formia in data 5 agosto 2004 prot. n. 26329, successiva variante n. 90 rilasciata dal Comune di Formia in data 27.05.2008, nonché in forza della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Formia in data 19.07.2005 ed assunta al prot. n. 2574, che i relativi lavori sono stati ultimati in data 5 agosto 2009 come da comunicazio-ne presentata al Comune di Formia in data 12 agosto 2009, che in data 12 agosto 2009 è stata richiesta certificazione di agibilità ai sensi del DPR 06.06.2001 n. 380 artt. 24 e 25 con nota prot.n. 2009.0042361 in ordine alla quale si è formato il si-lenzio assenso essendo trascorsi sessanta giorni dalla data della richiesta senza alcuna comunicazione di rigetto o di so-spensione da parte del Comune di Formia.

Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato le seguenti difformità dal progetto assentito:

Piano Seminterrato

è stato realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento sul cavedio per la realizzazione di un bagno e ampliamento della cantina che è stata convertita a studiolo.

L'ampliamento sul cavedio non si ritiene sanabile in quanto si configura come una aumento della superficie assentita con aumento del carico urbanistico e in zona interessata da D.Lvo 42/04 (art. 134 co. 1 lett.c - art. 136 co. 1 lett. a (D.M. n.17.05.1956) - art.142 co. 1 lett. a-c-m), ai fini ambientali e paesaggistici come individuata nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2. quindi si dovrà provvedere al ripristino del cavedio come da progetto assentito il cui costo è pari ad € 1.686,71 come da computo metrico allegato alla presente perizia, e al ripristino della destinazione delle superfici del Piano Seminterrato, a cantina e garage (superific non residenziali) come da progetto assentito.

Piano Terra e Primo

è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

La diversa distribuzione degli spazi interni rientrando negli abusi edilizi minori quelli che non comportano, ad esempio, aumenti di superficie, modifiche alla sagoma od alle strutture portanti, è sanabile con una Cila a sanatoria con pagamento dell'oblazione il cui importo è di 1.000,00 €.

Successivamente alla Cila necessaria a sanare urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni è necessario sanare Catastalmente le difformità con presentazione di una Variazione Catastale (Docfa) le cui spese di presentazione sono pari ad € 50,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

l'area in cui insiste l'immobile è stata edificato in virtù del permesso a costruire n. 204 rila-sciato dal Comune di Formia in data 08.11.2005 in esito a do-manda presentata al Comune di Formia in data 5 agosto 2004 prot. n. 26329, successiva variante n. 90 rilasciata dal Comune di Formia in data 27.05.2008, nonché in forza della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Formia in data



19.07.2005 ed assunta al prot. n. 2574, che i relativi lavori sono stati ultimati in data 5 agosto 2009 come da comunicazione presentata al Comune di Formia in data 12 agosto 2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO S1-T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 611,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.391,20

A seguito di richiesta inoltrata all'amministratore del condominio **** Omissis ****, lo stesso rispondeva in data 09/02/2021 quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse ammonta ad €. 600,68;
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- Le spese condominiali insolute ammontano ad €. 2391,20 al 31/12/2020 salvo conguaglio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FORMIA (LT) - VIA APPIA LATO ROMA N. 12, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 611,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.391,20

A seguito di richiesta inoltrata all'amministratore del condominio **** Omissis ****, lo stesso rispondeva in data 09/02/2021 quanto segue:



- L'importo annuo delle spese fisse ammonta ad €. 600,68;
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- Le spese condominiali insolute ammontano ad €. 2391,20 al 31/12/2020 salvo conguaglio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1
Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona semicentrale del Comune di Formia. Esso fa parte di un complesso immobiliare, denominato **** Omissis ****, con vista panoramica sul mare antistante lo stesso Comune. La villetta è realizzata con struttura in C.A., con copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata in latero cemento. L'accesso al complesso immobiliare, e quindi al cespite pignorato, avviene dalla strada comunale Via Appia lato Roma, per mezzo sia di un cancello carrabile e sia di un cancello pedonale, e poi percorrendo una strada, interna, condominiale si raggiunge l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. La villetta si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Il piano seminterrato presenta: soggiorno, studiolo, disimpegno, lavanderia, bagno, sottoscala, scala d'accesso ai piani superiori e antistante corte. La pavimentazione è in monocottura, il WC rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato. Il piano terra presenta: vano scala, W.C., soggiorno, cucina, portico fronte mare e retrostante giardino. La pavimentazione è in monocottura, il tutto tinteggiato. Il piano primo presenta: vano scale, disimpegno, w.c., n. 2 camere, un terrazzo e un balcone. La pavimentazione è in monocottura, il WC rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2022, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 486.295,50
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.



- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T
 Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona semicentrale del Comune di Formia e consiste in posto auto scoperto ubicato a margine della strada condominiale, della superficie di circa mq. 29.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 315, Sub. 78, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.530,00
 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano S1-T-1	170,63 mq	2.850,00 €/mq	€ 486.295,50	100,00%	€ 486.295,50
Bene N° 2 - Posto auto Formia (LT) - Via Appia Lato Roma n. 12, piano T	5,80 mq	2.850,00 €/mq	€ 16.530,00	100,00%	€ 16.530,00
Valore di stima:					€ 502.825,50

Valore di stima: € 502.825,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2736,71	€
Spese condominiali insolute	2391,20	€

Valore finale di stima: € 497.697,59

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato edificato in virtù del permesso a costruire n. 204 rila-sciato dal Comune di Formia in data 08.11.2005 in esito a do-manda presentata al Comune di



Formia in data 5 agosto 2004 prot. n. 26329, successiva variante n. 90 rilasciata dal Comune di Formia in data 27.05.2008, nonché in forza della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Formia in data 19.07.2005 ed assunta al prot. n. 2574, che i relativi lavori sono stati ultimati in data 5 agosto 2009 come da comunicazione presentata al Comune di Formia in data 12 agosto 2009, che in data 12 agosto 2009 è stata richiesta certificazione di agibilità ai sensi del DPR 06.06.2001 n. 380 artt. 24 e 25 con nota prot.n. 2009.0042361 in ordine alla quale si è formato il silenzio assenso essendo trascorsi sessanta giorni dalla data della richiesta senza alcuna comunicazione di rigetto o di sospensione da parte del Comune di Formia.

Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato le seguenti difformità dal progetto assentito:

Piano Seminterrato

è stato realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento sul cavedio per la realizzazione di un bagno e ampliamento della cantina che è stata convertita a studiolo.

L'ampliamento sul cavedio non si ritiene sanabile in quanto si configura come un aumento della superficie assentita con aumento del carico urbanistico e in zona interessata da D.Lvo 42/04 (art. 134 co. 1 lett.c - art. 136 co. 1 lett. a (D.M. n.17.05.1956) - art.142 co. 1 lett. a-c-m), ai fini ambientali e paesaggistici come individuata nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2. quindi si dovrà provvedere al ripristino del cavedio come da progetto assentito il cui costo è pari ad € 1.686,71 come da computo metrico allegato alla presente perizia, e al ripristino della destinazione delle superfici del Piano Seminterrato, a cantina e garage (superficie non residenziali) come da progetto assentito.

Piano Terra e Primo

è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

La diversa distribuzione degli spazi interni rientrando negli abusi edilizi minori quelli che non comportano, ad esempio, aumenti di superficie, modifiche alla sagoma od alle strutture portanti, è sanabile con una Cila a sanatoria con pagamento dell'oblazione il cui importo è di 1.000,00 €.

Successivamente alla Cila necessaria a sanare urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni è necessario sanare Catastalmente le difformità con presentazione di una Variazione Catastale (Docfa) le cui spese di presentazione sono pari ad € 50,00.

Inoltre, dall'esame delle visure catastali emerge che la titolarità dell'immobile deve essere aggiornata, in quanto in seguito alla morte del sig. **** Omissis **** e deceduto in data 31/03/2016 a Formia. Pertanto si dovrà procedere a voltura per aggiornare la ditta ad unica intestataria **** Omissis ****.

Inoltre, si fa presente che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato al momento dei sopralluoghi. Infatti si è riscontrato a tutti i piani la diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare al piano seminterrato si è riscontrato oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni anche la realizzazione di un tramezzo, l'occupazione del cavedio esistente tra l'immobile pignorato ed il muro di contenimento realizzato alle sue spalle con la realizzazione di un bagno (vedere planimetria realizzata dal CTU).

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 02/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giovinco Gaspare

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ATTESTATO COMUNE DI FORMIA
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI MORTE DI CONTI GIOVANNI
- ✓ Altri allegati - PEC AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE REDATTE DAL CTU
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - COMPUTO METRICO

