
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **115/2023** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it PEC mario.castelli1@geopec.it Tel. 338 3704921, Fax 0776 952503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, piano 2

DESCRIZIONE

Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel **Comune di Formia (Lt)** in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 16 Part. 607 Sub 10**, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale e scala, in Catasto al Foglio 16 Part. 607 Sub 2 e Sub 13)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

La Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10 (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

Al Piano Terzo con unità immobiliare censita al foglio 16 Part. 607 Sub 15;

Al Piano Primo con unità immobiliare censita al foglio 16 Part. 607 Sub 8;

Allo stesso Piano Secondo con unità immobiliare censita al foglio 16 Part. 607 Sub 9 e con Scala Comune. ossia Sub 2;

Al Piano Terra, confina a tutti e quattro i lati con Corte Comune, piazzale, ingresso censita al Foglio 16 Part. 607 Sub 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina (Piano Secondo)	9,20 mq	11,72 mq	1	11,72 mq	2,70 m	Secondo
W.C. (Piano Secondo)	2,60 mq	3,29 mq	1	3,29 mq	2,70 m	Secondo
Letto n. 1 (Piano Secondo)	20,05 mq	22,15 mq	1	22,15 mq	2,70 m	Secondo
Soggiorno (Piano Secondo)	16,12 mq	19,70 mq	1	19,70 mq	2,70 m	Secondo
Bgno (Piano Secondo)	4,63 mq	6,26 mq	1	6,26 mq	2,70 m	Secondo
Letto n. 2 (Piano Secondo)	9,00 mq	12,53 mq	1	12,53 mq	2,70 m	Secondo
Ingresso (Piano Secondo)	5,40 mq	6,63 mq	1	6,63 mq	2,70 m	Secondo
Balcone (Piano Secondo)	38,80 mq	38,80 mq	0,25	9,70 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				91,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 29/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 0,88 Piano Secondo



Dal 29/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 0,88 Piano Secondo
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 610,71 Piano Secondo
Dal 09/11/2015 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. FOR, Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 92,00 mq Rendita € 610,71 Piano Secondo

La Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, non necessita di variazione catastale, in quanto si è riscontrato una perfetta rispondenza tra gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nelle planimetrie in atti presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Latina, acquisite tramite portale internet in data 26 Ottobre 2023. Pertanto lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
FOR	16	607	10	2	A2	7	5,5	92,00 mq	610,71 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

Si evidenzia che la Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibita a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente è occupata, con contratto di Locazione stipulato in data 9 giugno 2020.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni

PARTI COMUNI

Le parti comuni, di seguito riportate, sono comuni al Sub 10 (Lotto Unico - Bene n. 1) e precisamente: La corte, il piazzale e l'ingresso esterno al fabbricato al piano terra, il portone d'ingresso, il Vano Scala, l'Androne a tutti i Piani, il tutto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 2 e Sub 13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione: La Porzione di fabbricato esistente di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17 distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: L'intero complesso di fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura con solaio di interpiano in latero-cemento e laterizio. Internamente la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile è in discreto stato di conservazione, non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. Caratteristiche interne: Al piano secondo, tramite una scala in comune si accede all'appartamento adibito ad abitazione di tipo civile. I locali non presentano caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi presentano ottima illuminazione e soleggiamento su tre lati, mentre il quarto è in aderenza ad un altro appartamento allo stesso piano. A livello funzionale, la porzione di fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile è attualmente occupata con contratto di locazione, con impianti completati e funzionanti e con arredamento interno. L'appartamento al piano secondo si compone con una pavimentazione in piastrelle in cotto, porte interne in legno, finestre e balconi in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in plastica, radiatori in alluminio. La porzione di fabbricato, è dislocata su un unico livello, piano secondo, collegata con una scala interna coperta. L'accesso all'abitazione avviene tramite La corte esterna comune, ossia il piazzale e l'ingresso esterno al fabbricato al piano terra (Sub 13), da cui si accede al portone d'ingresso, al Vano Scala e Androne comune a tutti i Piani (Sub 2), il tutto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 2 e Sub 13. Il bene pignorato, si presenta con caratteristiche idonee per la categoria catastale censita, inoltre la porzione di fabbricato adibita ad abitazione di tipo civile è esposta su una ottima illuminazione su tre lati e non permette, la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie, perché ubicato al piano secondo senza ascensore o montascale. Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia



appartenenti di tipo residenziale del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: A Sacco in muratura; Esposizione: L'esposizione dell'unità immobiliare è libera ed esposta su tutti e tre i lati, mentre il quarto lato è in aderenza con un altro appartamento allo stesso piano. Altezza Interna Utile: Piano Secondo H. = Metri 2,70; Strutture Verticali: In muratura avente uno spessore circa di cm. 40,00; Solai: Solaio di interpiano in latero-cemento e laterizio dello spessore di cm. 20; Copertura: Tetto; Manto Di Copertura: A falde spioventi e parte a mansarda al piano terzo. Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e tinteggiati in ottimo stato di manutenzione; Pavimentazione interna: In Monocottura; Infissi Esterni: In alluminio in ottimo stato di conservazione; Infissi Interni: In Legno in ottime condizioni; Scale: Presenti, che collegano il piano Terra, al piano Secondo e Terzo; Impianto elettrico, idrico e termico: Impianto elettrico presente; impianto idrico presente; impianto termico presente, tutti in sottotraccia ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati esibiti certificati di conformità degli impianti. Si precisa, infine, che al momento del sopralluogo, in data 7 Novembre 2023 all'interno della porzione di fabbricato adibito ad abitazione, al piano Secondo, oggetto di esecuzione immobiliare, erano presenti mobili e arredamenti e persone che, attualmente, occupano l'unità immobiliare. Terreno esclusivo: Non Presente; Posto auto: Presente al Piano Terra scoperto sulla corte comune non contrassegnato; Soffitta, Sottotetto o simili: Non Presente; Cantina: Non Presente; Dotazioni condominiali: Non Presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/06/2020
- Scadenza contratto: 31/05/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

La porzione di fabbricato, oggetto di Esecuzione Immobiliare, attualmente è occupata con contratto di locazione stipulato in data 1 Giugno 2020 con scadenza 31 maggio 2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Formia (Lt) in data 9 Giugno 2020. Nel contratto di locazione è specificato, all'art. 1, che alla data di scadenza, esso è prorogato di altri due anni con rinnovo tacito, con un canone di locazione mensile pari ad Euro 520,00, per un totale annuo pari ad Euro 6.240,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 520,00



Per quel che concerne il calcolo del canone di locazione, dopo indagini di mercato sulla zona, visto il contratto di locazione in essere e visto i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi del Comune di Formia (Lt), i quali sono presenti, in quanto esiste un vero e proprio mercato immobiliare, si ha che i canoni di locazione mensili di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricato adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2), con uno stato conservativo normale riferiti al primo semestre dell'anno 2023, vanno da un minimo pari a 6,40 ad un massimo pari a 7,70. Si utilizzerà nel calcolo il valore minimo di mercato. Pertanto si ha: PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE LOCALE RESIDENZIALE = 6,40 €/m2 x 84,00 m2 = 537,60 €. In conclusione il canone di locazione mensile calcolato, è pari ad 537,60 Euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 29/05/1991	**** Omissis ****	Dall'Impianto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/01/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/1991 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Dall'Impianto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 17/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Divisione Giudiziale**
Trascritto a Latina il 13/10/2014
Reg. gen. 22378 - Reg. part. 17478
Quota: Nuda Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Vedi Scrittura Privata del 10 Gennaio 2013 allegata.
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 15/09/2023
Reg. gen. 24145 - Reg. part. 18057
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato dalla Giunta della Regione Lazio in data 21 gennaio 1980 e pubblicato sul BUR il 29 Aprile 1980, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Secondo, adibito ad Abitazione di tipo civile (A/2) ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona semi-centrale, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità urbanistica, si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito regolarmente in base a titoli edilizi legittimi, precisamente in base alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 164 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Formia (Lt) in data 20 maggio 1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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. Considerato che la porzione di fabbricato, facente parte di un complesso residenziale ubicato in zona periferica del Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale, si può affermare che la migliore vendibilità della proprietà superficaria dell'unità immobiliare esistente, oggetto di esecuzione immobiliare, è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita da un Appartamento adibito ad abitazione di tipo civile ubicato al Piano Secondo.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, piano 2 Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel **Comune di Formia (Lt)** in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 16 Part. 607 Sub 10**, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale e scala, in Catasto al Foglio 16 Part. 607 Sub 2 e Sub 13)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.809,60
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Formia (Lt) per la zona centrale urbana residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di porzioni di fabbricati residenziali (A/2 - Appartamenti per Civile Abitazione), con uno stato conservativo normale riferiti al primo semestre dell'anno 2023, oscillano da un valore minimo pari a 1.200,00 €/mq ad un valore massimo pari a 1.600,00 €/mq. Nel caso specifico, essendo la porzione di



fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile al piano secondo in uno stato normale, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato massimo, ossia pari a 1.600,00 €/mq. Per fare in modo che la vendita sia concreta, si effettuerà una flessione del prezzo che si aggira intorno al 5%, come da stima di immobili simili effettuati nella stessa zona per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita, ottenendosi in tal caso: $\text{PREZZO UNITARIO DI VENDITA} = \text{PREZZO MEDIO RICHIESTO} \times 0,95 = 1.600,00 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 1.520,00 \text{ €/m}^2$. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto Unico- Bene n. 1), è pari ad 1.520,00 €/m².

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Formia (LT) - Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, piano 2	91,98 mq	1.520,00 €/mq	€ 139.809,60	100,00%	€ 139.809,60
Valore di stima:					€ 139.809,60

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.

Castelnuovo Parano, li 23/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Castelli Mario



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. A - Lettera Raccomandata del 26 Ottobre 2023
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. A -1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 7 Novembre 2023
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Alleg. B -Planimetria Scala 1-2000- Foglio 16 part. 607- del 26 ottobre 2023
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Alleg. C - Plan. Interna- Foglio 16 part. 607 Sub 10 - del 26 ottobre 2023
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Alleg. C-1 IElaborato Planimetrico Foglio 16 Part. 607
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Alleg. C-2 - Elenco Subalterni Foglio 16 Part. 607
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Alleg. D Visura Storica FABB- Foglio 16 part. 607 Sub 10 - del 26 ottobre 2023
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Alleg. E Elenco Formalità Lombardi Pietro del 17 Novembre 2023
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Alleg. E - 1 Nota n. 1 del 13 Novembre 2011
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Alleg. E - 2 Nota n. 2 del 21 giugno 2002
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Alleg. E - 3 Nota n. 3 del 16 agosto 2002
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Alleg. E - 4 Nota n. 4 del 24 gennaio 2003
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Alleg. E -5 Nota n. 5 del 18 Ottobre 2005
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Alleg. E - 6 Nota n. 6 del 9 novembre 2005
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Alleg. E - 7 Nota n. 6 del 9 novembre 2005
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Alleg. E -8 Nota n. 8 del 13 Ottobre 2014- Domanda Giudiziale
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Alleg. E - 9 Nota n. 9 del 3 gennaio 2020
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Alleg. E - 10 Nota n. 10 del 15 settembre 2023 - pignoramento immobili
- ✓ N° 19 Altri allegati - Alleg. F- Contratto di Locazione del 9 Giugno 2020 Lombardi Pietro- Lunghini Sandra
- ✓ N° 20 Altri allegati - Alleg. G- Attestazione Prestazione Energetica Esistente valida fino al 2027
- ✓ N° 21 Foto - Alleg. HI - Rel. Fotografica di n. 14 Foto del 7 Novembre 2023
- ✓ N° 22 Altri allegati - Alleg. K - Elaborato Grafico Scala 1-100
- ✓ N° 23 Altri allegati - Alleg. I - Scrittura Privata Accordo Transattivo del 10 Gennaio 2013
- ✓ N° 24 Tavola del progetto - Alleg. L - Progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 164 del 20-05- 1980
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Alleg. L-1- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 164 del 20-05- 1980
- ✓ N° 26 Altri allegati - Elenco Allegati Esec. Imm n. 115-2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Formia (LT) - Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, piano 2 Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel **Comune di Formia (Lt)** in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 16 Part. 607 Sub 10**, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale e scala, in Catasto al Foglio 16 Part. 607 Sub 2 e Sub 13) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente approvato dalla Giunta della Regione Lazio in data 21 gennaio 1980 e pubblicato sul BUR il 29 Aprile 1980, la Porzione di fabbricato esistente al Piano Secondo, adibito ad Abitazione di tipo civile (A/2) ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10, (Lotto Unico, Bene n. 1), oggetto di Esecuzione Immobiliare è situato in zona semi-centrale, come da indicazioni e prescrizioni delle norme tecniche urbanistiche del regolamento edilizio comunale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Formia (LT) - Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 607, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	91,98 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in condizioni normali e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni		
Descrizione:	Porzione di Fabbricato di tipo residenziale adibito a civile abitazione, Appartamento al Piano Secondo, ubicato nel Comune di Formia (Lt) in Via degli Orti Traversa Lombardi n. 17, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16 Part. 607 Sub 10, con diritto alla Corte Comune (ingresso, piazzale e scala, in Catasto al Foglio 16 Part. 607 Sub 2 e Sub 13)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Divisione Giudiziale**
Trascritto a Latina il 13/10/2014
Reg. gen. 22378 - Reg. part. 17478
Quota: Nuda Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Vedi Scrittura Privata del 10 Gennaio 2013 allegata.
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Latina il 15/09/2023
Reg. gen. 24145 - Reg. part. 18057
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

