
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Oliva Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2019 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	12
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	13

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	13
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	13
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	14
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	14
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	14
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	15
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	15
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	16
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	16
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1.....	20

Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	21
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	24
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	24
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	26
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2019 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 707.433,75	31

INCARICO

All'udienza del 21/10/2019, il sottoscritto Ing. Oliva Antonio, con studio in Via Collecagne, 17 - 03043 - Cassino (FR), email ingoliva53@gmail.com, PEC antonio.oliva2@ingpec.eu, Tel. 0776 311749, Fax 0776 1930568, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Trattasi di appartamento al piano terra e primo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada.

Presenta a piano terra una superficie netta residenziale pari a 137.34 mq, una superficie lorda pari a 168.11 mq ed una superficie adibita a portico pari a 40.36 mq; presenta a piano primo una superficie netta residenziale pari a 118.59 mq, una superficie lorda pari a 143.42 mq, una superficie adibita a portico pari a 59.52 mq ed una superficie adibita a balconi pari a 21.44 mq. Altezza interna utile è pari a 2.50 ml a piano terra e 2.90 a piano primo. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Trattasi di mansarda (catastalmente riportata come deposito C/2) al piano secondo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada.

Presenta una superficie netta residenziale pari a 125.94 mq, una superficie lorda pari a 151.80 mq ed una superficie adibita a terrazza pari a 42.59 mq.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Trattasi di deposito al piano primo sottostrada facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada.

Presenta una superficie netta adibita a depositi, cantina, rimessa, bagno e sala hobby pari a 200.68 mq ed una superficie lorda pari a 228.66 mq.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

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

Estratto di mappa catastale

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

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

Estratto di mappa catastale

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

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

Estratto di mappa catastale

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Il bene confina con il subalterno 7, bene comune non censibile (corte), a due lati, mappale 265 (altra ditta) e mappale 1649 (altra ditta), salvo altri.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Il bene confina con mappale 1649 (altra ditta), salvo altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Il bene confina con il subalterno 7, bene comune non censibile (corte)a due lati, mappale 265 (altra ditta) e mappale 1649 (altra ditta), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	137,34 mq	168,11 mq	0,88	147,94 mq	2,50 m	T
Portico	40,36 mq	40,36 mq	0,44	17,76 mq	2,55 m	T
Abitazione	118,59 mq	143,42 mq	1	143,42 mq	2,90 m	1
Portico	59,52 mq	59,52 mq	0,50	29,76 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	21,44 mq	21,44 mq	0,2	4,29 mq	0,00 m	1
Giardino	251,00 mq	251,00 mq	0,00474	1,19 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				344,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				344,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	125,94 mq	151,80 mq	0,70	106,26 mq	2,90 m	2
Terrazza	42,59 mq	42,59 mq	0,2	8,52 mq	0,00 m	2

Giardino	251,00 mq	251,00 mq	0,00474	1,19 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	200,68 mq	228,66 mq	0,528	120,73 mq	2,55 m	S1
Giardino	251,00 mq	251,00 mq	0,00474	1,19 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2006 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 27, Part. 1648, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 317,317 mq Rendita € 976,10 Piano T-1
Dal 17/09/2007 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 27, Part. 1648, Sub. 1 Categoria A3

		Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 317,317 mq Rendita € 976,10 Piano T-1
Dal 20/01/2009 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 976,10 Piano T-1
Dal 28/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 976,10 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 317 mq Rendita € 976,10 Piano T-1
Dal 27/06/2024 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1648, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 906,38 Piano T-1
Dal 11/09/2024 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1648, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 906,38 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2006 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2 Categoria F3 Piano 2
Dal 17/09/2007 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2 Categoria F3 Piano 2
Dal 20/03/2008 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 146 Rendita € 226,21 Piano 2
Dal 20/01/2009 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2

		Categoria C2 Cl.6, Cons. 146 Rendita € 226,21 Piano 2
Dal 28/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 146 Rendita € 226,21 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 146 Superficie catastale 157 mq Rendita € 226,21 Piano 2
Dal 11/09/2024 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 146 Superficie catastale 157 mq Rendita € 226,21 Piano 2

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2006 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 154 Rendita € 238,60 Piano S1
Dal 17/09/2007 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 154 Rendita € 238,60 Piano S1
Dal 20/01/2009 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 154 Rendita € 238,60 Piano S1
Dal 28/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 154 Rendita € 238,60 Graffato S1
Dal 09/11/2015 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 154

		Superficie catastale 229 mq Rendita € 238,60 Piano S1
Dal 11/09/2024 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 154 Superficie catastale 229 mq Rendita € 238,60 Piano S1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1648	5		A3	5	13	316 mq	906,38 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1648	2		C2	6	146	157 mq	226,21 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità rilevanti ai fini catastali, in particolare la destinazione d'uso dell'intero piano secondo risulta essere di fatto residenziale (mentre catastalmente riportato come C/2 magazzino/deposito). Inoltre si riscontrano difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1648	3		C2	6	154	229 mq	238,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità rilevanti ai fini catastali, in particolare al momento del sopralluogo l'ambiente principale risulta essere adibito a sala hobby (era presente un biliardo) e di fatto residenziale (mentre catastalmente riportato come C/2 magazzino/deposito). Inoltre si riscontrano lievi difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Sono state riscontrate difformità rilevanti in particolare la destinazione d'uso dell'intero piano secondo risulta essere di fatto residenziale (mentre catastalmente riportato come C/2 magazzino/deposito). Inoltre si riscontrano difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Sono state riscontrate difformità rilevanti in particolare al momento del sopralluogo l'ambiente principale risulta essere adibito a sala hobby (era presente un biliardo) e di fatto residenziale (mentre catastalmente riportato come C/2 magazzino/deposito).

Inoltre si riscontrano lievi difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.
L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione.

Da atto di provenienza non risultano particolari condizioni di utilizzo

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Non risultano contratti di locazione.

Da atto di provenienza non risultano particolari condizioni di utilizzo

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Non risultano contratti di locazione.

Da atto di provenienza non risultano particolari condizioni di utilizzo

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta ultimato ed in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

L'immobile risulta in corso di costruzione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

L'immobile risulta ultimato ed in buono stato conservativo, ad eccezione del deposito lato nord il quale è privo di intonaco.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'immobile è gravato da passaggio per permettere accesso al subalterno 2 (piano secondo, bene n. 2 della presente C.T.U.) ed al subalterno 3 (piano S1, bene n. 3 della presente C.T.U.). L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Per accedere all'immobile è necessario il passaggio all'interno del subalterno 5 (bene n.1 della presente C.T.U.)
L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Per accedere all'immobile è necessario il passaggio all'interno del subalterno 5 (bene n.1 della presente C.T.U.)
L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'Edificio presenta struttura portante in c.a. per tre piani mentre al piano secondo la struttura portante e la copertura sono in legno lamellare.

Altezza interna utile è pari a 2.50 ml a piano terra e 2.90 a piano primo

Le pareti esterne ed interne risultano intonacate tinteggiate. I bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica.

Pavimentazione interna parte in klinker e parte in ceramica

Infissi in legno, presentano avvolgibili elettrici.

Scale in c.a. che collegano i vari piani

Impianto elettrico, idrico, termico presenti

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

L'Edificio presenta struttura portante in c.a. per tre piani mentre al piano secondo la struttura portante e la copertura sono in legno lamellare.

Altezza interna utile media pari a 2.90 ml

L'immobile risulta in corso di costruzione.

Sono da completare gli impianti.

Camera nord e ripostiglio sono privi di pavimento, intonaco e infissi.

Le pareti interne risultano parzialmente intonacate tinteggiate.

I bagni presentano rivestimenti in ceramica.

Infissi in legno.

Scala in c.a. che collega l'immobile con il piano primo

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

L'Edificio presenta struttura portante in c.a. per tre piani mentre al piano secondo la struttura portante e la copertura sono in legno lamellare.

Altezza interna utile è pari a 2.55 ml

Le pareti esterne ed interne risultano intonacate tinteggiate, ad eccezione del deposito lato nord. Il bagno presenta rivestimento in ceramica.

Pavimentazione interna in ceramica

Infissi in legno.

Scala in c.a. che collega l'immobile con il piano terra.

Impianto elettrico, idrico, termico presenti

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Il più probabile valore locativo del bene è pari a $= \text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 5/00 \times 275,26 \text{ mq} = \text{€ } 1.376/30 \times \text{mese}$

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Il più probabile valore locativo del bene è pari a $= \text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 4/00 \times 125.94 \text{ mq} = \text{€ } 503/76 \times \text{mese}$

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

L'immobile risulta libero

Il più probabile valore locativo del bene è pari a $= \text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 1/00 \times 200.68 \text{ mq} = \text{€ } 200/68 \times \text{mese}$

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1973 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Pantaleo	27/05/1973	35884	11662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/06/1973	23679	22424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	05/06/1973	1654	-
Dal 17/09/2007 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Arseni	17/09/2007	7793	2312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/10/2007	35165	17507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/10/2007	3042	1T
Dal 20/01/2009 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Arseni	20/01/2009	8632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/02/2009		3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2013 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2024 al 27/03/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE N. 1112			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CASSINO	12/09/2024	1341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/09/2024	23267	18175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	12/12/2024	2768	serie 4

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1973 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Pantaleo	27/05/1973	35884	11662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/06/1973	23679	22424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	05/06/1973	1654	-
Dal 17/09/2007 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita Daniela Arseni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/01/2009	7793	2312

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/10/2007	35165	17507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/10/2007	3042	1T
Dal 20/01/2009 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Arseni	20/01/2009	8632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/02/2009		3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2013 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2024 al 27/03/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE N. 1112			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CASSINO	12/09/2024	1341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/09/2024	23267	18175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	12/12/2024	2768	serie 4

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1973 al 17/09/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Pantaleo	27/05/1973	35884	11662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/06/1973	23679	22424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	05/06/1973	1654	-
Dal 17/09/2007 al 20/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Arseni	17/09/2007	7793	2312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	06/10/2007	35165	17507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	04/10/2007	3042	1T
Dal 20/01/2009 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Arseni	20/01/2009	8632	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	27/02/2009		3610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/01/2013 al 11/09/2024	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2024 al 27/03/2025	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE N. 1112			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CASSINO	12/09/2024	1341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	18/09/2024	23267	18175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	12/12/2024	2768	serie 4

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Cassino
Iscritto a Latina il 14/12/2018
Reg. gen. - - Reg. part. 4703
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - riduzione della donazione**

Trascritto a Latina il 13/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 19121

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Latina il 01/08/2019

Reg. gen. 18096 - Reg. part. 13063

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

Contro **** Omissis ****

- **Domanda giudiziale-divisione giudiziale**

Trascritto a LATINA il 18/02/2021

Reg. gen. 3789 - Reg. part. 2803

Note:

Annotazioni a trascrizioni

- **CONCENTRAZIONE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/06/2025

Reg. gen. 14909 - Reg. part. 1379

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

Contro **** Omissis ****

Note: CON SENTENZA N. 1112/2024 DEL 11/09/2024 (REP. N. 1341/2024) TRASCRITTA IN DATA 18/09/2024 REG. GEN. 23067, REG. PART. 18175 IL GIUDICE HA PROCEDUTO ALLO SCIoglimento DELLA COMUNIONE ED HA ASSEGNATO AL DEBITORE ESECUTATO **** Omissis **** PER INTERO GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL F. 27 PART. 1648 SUB 2,3,5 E 7

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Cassino

Iscritto a Latina il 14/12/2018

Reg. gen. - - Reg. part. 4703

Importo: € 280.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - riduzione della donazione**

Trascritto a Latina il 13/12/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 19121

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/08/2019
Reg. gen. 18096 - Reg. part. 13063
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale-divisione giudiziale**
Trascritto a LATINA il 18/02/2021
Reg. gen. 3789 - Reg. part. 2803
Note:

Annotazioni a trascrizioni

- **CONCENTRAZIONE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a LATINA il 06/06/2025
Reg. gen. 14909 - Reg. part. 1379
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CON SENTENZA N. 1112/2024 DEL 11/09/2024 (REP. N. 1341/2024) TRASCRITTA IN DATA 18/09/2024 REG. GEN. 23067, REG. PART. 18175 IL GIUDICE HA PROCEDUTO ALLO SCIoglimento DELLA COMUNIONE ED HA ASSEGNATO AL DEBITORE ESECUTATO **** Omissis **** PER INTERO GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL F. 27 PART. 1648 SUB 2,3,5 E 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Cassino
Iscritto a Latina il 14/12/2018
Reg. gen. - - Reg. part. 4703
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - riduzione della donazione**
Trascritto a Latina il 13/12/2013
Reg. gen. - - Reg. part. 19121
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Latina il 01/08/2019
Reg. gen. 18096 - Reg. part. 13063
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale-divisione giudiziale**
Trascritto a LATINA il 18/02/2021

Reg. gen. 3789 - Reg. part. 2803
Note:

Annotazioni a trascrizioni

- **CONCENTRAZIONE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 06/06/2025

Reg. gen. 14909 - Reg. part. 1379

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

Contro **** Omissis ****

Note: CON SENTENZA N. 1112/2024 DEL 11/09/2024 (REP. N. 1341/2024) TRASCRITTA IN DATA 18/09/2024 REG. GEN. 23067, REG. PART. 18175 IL GIUDICE HA PROCEDUTO ALLO SCIoglimento DELLA COMUNIONE ED HA ASSEGNATO AL DEBITORE ESECUTATO **** Omissis **** PER INTERO GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL F. 27 PART. 1648 SUB 2,3,5 E 7

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

L'edificio di cui è parte l'immobile ricade in zona agricola E4 del P.R.G. comunale vigente

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

L'edificio di cui è parte l'immobile ricade in zona agricola E4 del P.R.G. comunale vigente

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

L'edificio di cui è parte l'immobile ricade in zona agricola E4 del P.R.G. comunale vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

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

L'immobile fa parte di un edificio edificato a seguito di **** Omissis ****.

L'Edificio presenta delle difformità edilizie, per regolarizzare dette difformità sono state presentate domande di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 12/2004 **** Omissis **** ancora oggi da integrare/completare.

Per quanta riguarda l'immobile n.1 in questione, le difformità riscontrate rispetto alla **** Omissis **** sono le seguenti : a piano terra aumento della volumetria residenziale assentita, cambio di destinazione d'uso di tutto il piano, diversa ubicazione della scala interna con diversa sagoma; a piano primo aumento della volumetria residenziale assentita, diversa distribuzione interna, diversa ubicazione delle scale interne con diverse sagome.

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.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

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

L'immobile fa parte di un edificio edificato a seguito di **** Omissis ****.

L'Edificio presenta delle difformità edilizie, per regolarizzare dette difformità sono state presentate domande di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 12/2004 **** Omissis **** ancora oggi da integrare/completare.

Per quanta riguarda l'immobile n.2 in questione, le difformità riscontrate rispetto alla **** Omissis **** sono le seguenti : sono aumentate le altezze, in sostanza è stato reso abitabile un sottotetto per cui si configura un aumento di volumetria residenziale assentita, vi è inoltre una diversa sagoma della copertura.

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

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

L'immobile fa parte di un edificio edificato a seguito di **** Omissis ****.

L'Edificio presenta delle difformità edilizie, per regolarizzare dette difformità sono state presentate domande di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 12/2004 **** Omissis **** ancora oggi da integrare/completare.

Per quanta riguarda l'immobile n.3 in questione, le difformità riscontrate rispetto alla **** Omissis **** sono le seguenti : aumento della volumetria assentita, cambio di destinazione da locale di sgombero a sala hobby, diversa distribuzione interna, diversa ubicazione della scala interna con diversa sagoma, infine da progetto detto piano risulta completamente interrato, mentre di fatto il lato sud è completamente sgombro da terreno.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7.

Nel complesso risultano i seguenti oneri condominiali :

arretrati da versare € 8.768,12.

ordinari anno 2025 € 1.556,00.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7.

Nel complesso risultano i seguenti oneri condominiali :

arretrati da versare € 8.768,12.

ordinari anno 2025 € 1.556,00.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7.
Nel complesso risultano i seguenti oneri condominiali :
arretrati da versare € 8.768,12.
ordinari anno 2025 € 1.556,00.

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** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1
Trattasi di appartamento al piano terra e primo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta a piano terra una superficie netta residenziale pari a 137.34 mq, una superficie lorda pari a 168.11 mq ed una superficie adibita a portico pari a 40.36 mq; presenta a piano primo una superficie netta residenziale pari a 118.59 mq, una superficie lorda pari a 143.42 mq, una superficie adibita a portico pari a 59.52 mq ed una superficie adibita a balconi pari a 21.44 mq. Altezza interna utile è pari a 2.50 ml a piano terra e 2.90 a piano primo. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 464.886,00
Sono stati valutati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Minturno per immobili di tipo residenziale, si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di abitazioni di tipo civili normali oscillano da un valore minimo pari a 1.300/00 €/mq ad un valore massimo pari a 1.600/00 €/mq . Tenuto conto dello stato attuale dell' immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà dello stesso, dell'ubicazione rispetto alle strade principali e della destinazione d'uso, sulla base dei prezzi correnti di mercato nel Comune di Minturno per fabbricati della stessa tipologia ed in analoga situazione relativamente allo stato di conservazione, lo scrivente ritiene che il più probabile valore unitario è pari a 1.350/00 €/mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

- Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2**
 Trattasi di mansarda (catastalmente riportata come deposito C/2) al piano secondo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta una superficie netta residenziale pari a 125.94 mq, una superficie lorda pari a 151.80 mq ed una superficie adibita a terrazza pari a 42.59 mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 156.559,50
 Sono stati valutati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Minturno per immobili di tipo residenziale, si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di abitazioni di tipo civili normali oscillano da un valore minimo pari a 1.300/00 €/mq ad un valore massimo pari a 1.600/00 €/mq . Tenuto conto dello stato attuale dell' immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà dello stesso, dell'ubicazione rispetto alle strade principali e della destinazione d'uso, sulla base dei prezzi correnti di mercato nel Comune di Minturno per fabbricati della stessa tipologia ed in analoga situazione relativamente allo stato di conservazione, lo scrivente ritiene che il più probabile valore unitario è pari a 1.350/00 €/mq.
 L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
- Bene N° 3 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1**
 Trattasi di deposito al piano primo sottostrada facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta una superficie netta adibita a depositi, cantina, rimessa, bagno e sala hobby pari a 200.68 mq ed una superficie lorda pari a 228.66 mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 164.592,00
 Sono stati valutati i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Minturno per immobili di tipo residenziale, si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di abitazioni di tipo civili normali oscillano da un valore minimo pari a 1.300/00 €/mq ad un valore massimo pari a 1.600/00 €/mq . Tenuto conto dello stato attuale dell' immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà dello stesso, dell'ubicazione rispetto alle strade principali e della destinazione d'uso, sulla base dei prezzi correnti di mercato nel Comune di Minturno per fabbricati della stessa tipologia ed in analoga situazione relativamente allo stato di conservazione, lo scrivente ritiene che il più probabile valore unitario è pari a 1.350/00 €/mq.
 L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1	344,36 mq	1.350,00 €/mq	€ 464.886,00	100,00%	€ 464.886,00
Bene N° 2 - Mansarda Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2	115,97 mq	1.350,00 €/mq	€ 156.559,50	100,00%	€ 156.559,50

Bene N° 3 - Deposito Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1	121,92 mq	1.350,00 €/mq	€ 164.592,00	100,00%	€ 164.592,00
Valore di stima:					€ 786.037,50

Valore di stima: € 786.037,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 707.433,75

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 06/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Oliva Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato attuale
- ✓ Concessione edilizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1
Trattasi di appartamento al piano terra e primo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta a piano terra una superficie netta residenziale pari a 137.34 mq, una superficie lorda pari a 168.11 mq ed una superficie adibita a portico pari a 40.36 mq; presenta a piano primo una superficie netta residenziale pari a 118.59 mq, una superficie lorda pari a 143.42 mq, una superficie adibita a portico pari a 59.52 mq ed una superficie adibita a balconi pari a 21.44 mq. Altezza interna utile è pari a 2.50 ml a piano terra e 2.90 a piano primo. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui è parte l'immobile ricade in zona agricola E4 del P.R.G. comunale vigente
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2
Trattasi di mansarda (catastalmente riportata come deposito C/2) al piano secondo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta una superficie netta residenziale pari a 125.94 mq, una superficie lorda pari a 151.80 mq ed una superficie adibita a terrazza pari a 42.59 mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui è parte l'immobile ricade in zona agricola E4 del P.R.G. comunale vigente
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1
Trattasi di deposito al piano primo sottostrada facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta una superficie netta adibita a depositi, cantina, rimessa, bagno e sala hobby pari a 200.68 mq ed una superficie lorda pari a 228.66 mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui è parte l'immobile ricade in zona agricola E4 del P.R.G. comunale vigente

Prezzo base d'asta: € 707.433,75

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 707.433,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	344,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ultimato ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terra e primo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta a piano terra una superficie netta residenziale pari a 137.34 mq, una superficie lorda pari a 168.11 mq ed una superficie adibita a portico pari a 40.36 mq; presenta a piano primo una superficie netta residenziale pari a 118.59 mq, una superficie lorda pari a 143.42 mq, una superficie adibita a portico pari a 59.52 mq ed una superficie adibita a balconi pari a 21.44 mq. Altezza interna utile è pari a 2.50 ml a piano terra e 2.90 a piano primo. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Mansarda			
Ubicazione:	Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	115,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in corso di costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di mansarda (catastalmente riportata come deposito C/2) al piano secondo facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta una superficie netta residenziale pari a 125.94 mq, una superficie lorda pari a 151.80 mq ed una superficie adibita a terrazza pari a 42.59 mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Minturno (LT) - VIA DELLA STAZIONE SNC, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1648, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	121,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ultimato ed in buono stato conservativo, ad eccezione del deposito lato nord il quale è privo di intonaco.		
Descrizione:	Trattasi di deposito al piano primo sottostrada facente parte di un edificio sito in località Tremensuoli via Stazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Presenta una superficie netta adibita a depositi, cantina, rimessa, bagno e sala hobby pari a 200.68 mq ed una superficie lorda pari a 228.66 mq. L'immobile ha diritti alla corte comune distinta in catasto al foglio 27 particella 1648 subalterno 7		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		