

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giona Florinda, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19



Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	28
Patti.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	37
Patti.....	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37



Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	46
Riserve e particolarità da segnalare.....	47
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.....	51
Lotto 1 Prezzo base d'asta € 105.765,00	51
Lotto 2 Prezzo base d'asta € 36.540,00	51
Lotto 3 Prezzo base d'asta € 202.495,63	52
Lotto 4 Prezzo base d'asta € 15.810,00	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T.....	54
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1.....	54
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano primo,.....	55
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano terzo,.....	56



All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Geom. Giona Florinda, con studio in Via Migliara 47, 454 - 04016 - Sabaudia (LT), email florindagiona@gmail.com, PEC florinda.giona@geopec.it, Tel. 0773 534345, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 3





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, non costituito in condominio e composto da quattro piani in elevazione, adibito ad abitazioni. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta adibito a "locale deposito abbigliamento" presenta una superficie complessiva estesa a mq 58 ed è ubicato in centro storico del comune di Fondi, in via San Francesco n°2. L'immobile si presenta con un unico ambiente luminoso ed un piccolo bagno/deposito, ubicato nel retro. Buone condizioni generali, ottima visibilità.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

attualmente il suddetto locale è adibito a "deposito di abbigliamento"

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****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Il sig. ****Omissis***** risulta sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ****Omissis***** nata [redacted] e di ivi residen [redacted]. Si rappresenta pero' che i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano di esclusiva proprietà del ****Omissis*****, così come risultanti dai titoli di proprietà e dalle visure catastali.

CONFINI

l'immobile confina con strada principale denominata via San Francesco, e fabbricati a piu' livelli, in aderenza su entrambi i lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	48,46 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1975 al 19/04/1994	****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 48 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.373,76 Piano T
Dal 19/04/1994 al 04/12/1997	****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 60 Rendita € 158,04 Piano T
Dal 04/12/1997 al 28/03/2006	****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 60 Rendita € 158,04 Piano T
Dal 28/03/2006 al 05/03/2007	****Omissis*****]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 9 Categoria C1 Cl.6, Cons. 48 Rendita € 870,13 Piano T

Dal 05/03/2007 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 3 Categoria C1 Cl.9, Cons. 48 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.373,36 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/05/2020	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 9 Categoria C1 Cl.9, Cons. 48 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.373,36 Piano T
Dal 22/05/2020 al 31/07/2024	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 9 Categoria C1 Cl.9, Cons. 48 Superficie catastale 54 mq Rendita € 1.373,76 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	356	9		C1	9	48	54 mq	1373,76 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

da sopralluogo effettuato, è stata rilevata la lieve diversa distribuzione degli spazi interni mediante la modifica del vano porta di ingresso, difformità che puo' essere legittimata presentando apposita istanza di SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i., pagando la sanzione amministrativa e contestualmente depositando la variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Si precisa che per quanto attiene alla numerazione civica del locale, la stessa non risulta congruente con quanto agli atti: il civico n°2 individua altro locale commerciale ubicato nelle immediate vicinanze, ne risulta affissa

alcuna mattonella identificante il civico del suddetto locale commerciale.

Attualmente il locale commerciale risulta adibito a locale deposito abbigliamento e risulta concesso in locazione, con regolare contratto alla sig.ra [REDACTED]

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale, risulta ubicato al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza costituito in palazzina e composto da n°4 piani fuori terra e risulta costruito in aderenza ad altri fabbricati a più livelli.

Esso ha destinazione d'uso commerciale e presenta una superficie netta di mq 48.46 ed una superficie lorda di mq 58, circa ed un volume di mc 203. Attualmente è destinato/utilizzato a locale deposito "di capi di abbigliamento".

La struttura portante del locale, così come per l'intero edificio, risulta essere di tipo mista in cemento armato: i solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura portante dello spessore di cm 40 circa e le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di cm. 10

Le pareti ed i soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni risultano essere realizzate in gres ceramico. infissi in alluminio con doppio vetro.

E' presente nel retro del locale, un piccolo locale ripostiglio con adiacente servizio igienico. gli infissi sono della tipologia in alluminio con doppio vetro con finitura a persiane.

l'esatta consistenza del locale risulta chiara dal rilievo planimetrico redatto dalla scrivente nonché dall'allegata documentazione fotografica.

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: 10/10/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00, successivamente è stato fissato dalle parti in € 550,00 (vedasi sotto allegato estrapolo art 3 del contratto)

3) Il locatore al fine di agevolare il conduttore nella sua fase iniziale, tenendo altresì conto di oggettivi adempimenti che lo stesso assume a suo carico e, nel comune intento di rendere duraturo e non eccessivamente oneroso il rapporto di locazione de quo, acconsente affinché il suddetto canone annuo venga raggiunto solo a partire dall'inizio del terzo anno di locazione.

Pertanto, il canone mensile di locazione subirà le seguenti riduzioni:-----
dal 01-10-2022 al 30-09-2024 il canone mensile sarà di €. 500,00 (cinquecento/00) da pagarsi con le stesse modalità sopra indicate.-----
dal 01/10/2024 il canone mensile sarà ricondotto in quello originario di 550,00 (cinquecentocinquanta/00).

si precisa, altresì che il contratto di locazione nonostante sia opponibile alla procedura ha comunque scadenza in data 30/09/2026

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 19/04/1994 al 04/12/1997	***Omissis***	Atto di Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Morelli Domenico Antonio	19/04/1994	6855	2154	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	29/04/1994	7462	5009	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	ufficio del Registro di Formia	06/05/1994	924	1/v		
Dal 04/12/1997 al 28/03/2006	***Omissis***	Atto di Divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Morelli Domenico Antonio	04/12/1997	13588	4072	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	29/12/1997	22292	15453	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	Formia	12/12/1997	2531			



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 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
Importo: € 655.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 262.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 51324
N° raccolta: 12140
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716
- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/06/2022
Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438
Quota: 1/1
Importo: € 110.744,00
Capitale: € 55.372,00
Data: 08/06/2022
N° repertorio: 5306
N° raccolta: 5722

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 26/07/2021

Reg. gen. 19408 - Reg. part. 14707

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 31/08/2023

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali.

inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'Articolo 30

<<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

il locale risulta edificato nella sua interezza con Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot n 599 del 16/06/1963, e successiva Licenza Edilizia n 2660 del 21/06/1975, successiva Concessione Edilizia n°2744 del 22/05/1992.

il titolo abilitativo edilizio piu' recente è rappresentato dal Permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso in locale commerciale n°1049/2006 del 05/05/2006

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (lo stesso è stato redatto da collaboratore della scrivente CTU)
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste conformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato ovvero il PDC n°1049/2006 in quanto risulta realizzata una lieve diversa distribuzione degli spazi interni afferenti la modifica del vano porta di ingresso al locale. Tuttavia la suddetta difformità può essere legittimata, presentando presso il comune di Fondi apposito titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le avvenute modifiche, pagando la relativa oblazione, e presentando giusta denuncia di variazione catastale all'agenzia delle entrate sezione catasto fabbricati, per la regolarizzazione degli interventi.

I costi stimati per la regolarizzazione dello stato dei luoghi sono stati stimati in circa euro 4.000,00 (euro quattromila/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali ne vincoli





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di monolocale, (identificato catastalmente dal sub 17) parzialmente allo stato rustico, e parzialmente ultimato, ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, non costituito in condominio e composto da quattro piani in elevazione, l'accesso avviene dalla via principale denominata via San Francesco, al civico 4 e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta parzialmente ultimato con una parete allo stato rustico, (privo di intonaci, di tinteggiature e impiantistica varia) e pertanto non agibile.

il locale, presenta una superficie complessiva estesa a mq 40,54 ed è utilizzato come deposito-ripostiglio dell'adiacente fabbricato abitativo identificato dal subalterno 18

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

identificato dal subalterno 17

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****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

il sig. ****Omissis****, risulta sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ****Omissis**** nata a [redacted] *si rappresenta pero' che i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano di esclusiva proprietà del ****Omissis****, così come risultanti dai titoli di proprietà e dalle visure catastali.*

CONFINI

l'immobile confina con strada principale denominata via San Francesco, e fabbricati a piu' livelli, in aderenza su entrambi i lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	40,54 mq	1	40,54 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1975 al 19/04/1994	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,68 Piano T-1-2
Dal 19/04/1994 al 02/02/1996	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 14 vani Rendita € 796,34 Piano T-1-2
Dal 02/02/1996 al 04/12/1997	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano 1-3
Dal 04/12/1997 al 01/02/2001	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 7

	****Omissis****	Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1-3
Dal 01/02/2001 al 13/08/2002	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano 1-3
Dal 13/08/2002 al 20/10/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 15 Categoria C3 Cl.2, Cons. 51 mq Rendita € 113,26 Piano 1
Dal 08/10/2014 al 08/10/2014	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 8 Categoria C3 Cl.4, Cons. 70 mq Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 08/10/2014 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 200,13 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 22/05/2020	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 200,13 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	356	17		A3	4	2,5	41 mq	200,13 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

da sopralluogo effettuato, è stata rilevata la non conformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio SCIA prot. n 20894/A del 2/05/2014 (per la mancanza delle tramezzature), e quindi per l'identificazione della suddivisione dei vari ambienti, nonché per la difformità catastale

per la regolarizzazione dello stesso necessita presentare apposita istanza di titolo abilitativo edilizio SCIA "per il completamento delle opere non ultimate" e presentare la variazione catastale presso l'agenzia delle entrate sezione catasto fabbricati. **I costi stimati per la regolarizzazione delle opere ammontano a circa eur 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE®
PRECISAZIONI

attualmente il locale è adibito/utilizzato come deposito dell'adiacente unità immobiliare contraddistinta da subalterno 18

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo è discreto, per l'uso in cui esso attualmente si trova. il locale è da completare con opere di edili, di finitura e impiantistica varia (elettrico-idrico sanitario e condizionamento)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale, risulta ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza costituito in palazzina e composto da n°4 piani fuori terra e risulta costruito in aderenza ad altri fabbricati a più livelli.

Esso ha destinazione d'uso di fabbricato per civile abitazione, anche se allo stato attuale non risulta ultimato in quanto, in parte allo stato grezzo privo di intonaci, tinteggiature e impianti. Esso presenta una superficie netta di mq 31,00 ed una superficie lorda di mq 40,54 circa ed un volume di mc 121,62. Attualmente è destinato/utilizzato a locale deposito "dell'adiacente unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 18".

La struttura portante del locale, così come per l'intero edificio, risulta essere di tipo mista in cemento armato,



con solai sono in latero-cemento. Non sono presenti tramezzature, ed in parte risulta allo stato grezzo. gli infissi sono della tipologia in alluminio con doppio vetro con finitura a persiane. l'esatta consistenza del locale risulta chiara dal Rilievo planimetrico redatto dalla scrivente, nonchè dall'allegata documentazione fotografica di cui la presente fa parte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato ****Omissis***** e dalla di lui famiglia composta da :
****Omissis*****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1994 al 04/12/1997	****Omissis****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morelli Domenico Antonio	19/04/1994	6855	2156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	29/04/1994	7462	5009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ufficio del Registro di Formia	06/05/1994	924	1/v		
Dal 04/12/1997 al 28/03/2006	****Omissis****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morelli Domenico Antonio	04/12/1997	13588	4072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	29/12/1997	22292	15453
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	12/12/1997	2531			

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 di Latina aggiornate al 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
Importo: € 655.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 262.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 51324
N° raccolta: 12140
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716
- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/06/2022
Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438
Quota: 1/1
Importo: € 110.744,00
Capitale: € 55.372,00
Data: 08/06/2022
N° repertorio: 5306
N° raccolta: 5722

Trascrizioni



- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 26/07/2021

Reg. gen. 19408 - Reg. part. 14707

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 31/08/2023

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali.

inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'Articolo 30

<<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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. Il locale risulta edificato nella sua interezza, in ordine cronologico: con Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot n 599 del 16/06/1963, successiva Licenza Edilizia n 2660 del 21/06/1975, successiva Concessione Edilizia n°2744 del 22/05/1992 ed in ultimo la Segnalazione Certificata di Attività del 2/5/2014 n°4329 prot. n 20894/A per la situazione attuale ovvero *(progetto per ristrutturazione edilizia con divisione e fusione senza variazione di numero delle unità immobiliari poste al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza)*. **A tal fine si rappresenta che nel suddetto progetto il locale descritto in narrativa, viene identificato come "unità immobiliare di cui alla lettera B" (comprendendo tra l'altro anche l'adiacente unità immobiliare identificata dal subalterno catastale 18)**. Si precisa altresì che, dall'estrappolo della documentazione tecnica reperita presso l'UTC del Comune di Fondi, non è stato possibile acquisire il modulo di Segnalazione Certificata di Attività del 02/05/2014 n°4329 prot. n 20894/A, *(poiché mancante)*. Cio' detto, il suddetto titolo edilizio, viene chiaramente menzionato in tutti gli allegati acquisiti e recanti il timbro di protocollo ed avvenuto deposito della suddetta pratica di "Segnalazione Certificata di Attività del 2/5/2014 n°4329 prot. n 20894/A", nonché nella certificazione di agibilità, allegata e certificata dal comune *(afferente però l'unità immobiliare identificata dal sub 18)*, poiché come descritto in narrativa questa unità immobiliare identificata dal subalterno 17, ne è priva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (lo stesso è stato redatto da collaboratore della scrivente CTU)
- 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.

L'immobile risulta allo stato grezzo, privo di tramezzature, diintonaci di tinteggiature e di tutta l'impiantistica varia, necessaria al suo completo utilizzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali ne vincoli





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano primo

DESCRIZIONE

il fabbricato (identificato catastalmente dal subalterno 18) risulta ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, non costituito in condominio e rappresentato da una palazzina composta da quattro livelli fuori terra, costruito in aderenza ad altri fabbricati avente destinazione d'uso di civile abitazione. presenta una superficie in pianta di mq 93,25, unità "A" (composta da ingresso, soggiorno- pranzo, due camere da letto, ripostiglio e due servizi igienici) per una superficie lorda di mq 115,30 ed un volume di mc 345,90. Alla data del sopralluogo risultava adibito a civile abitazione e in ottimo stato conservativo. il locale risulta completo di tutte le finiture tipiche del fabbricato abitativo, intonacato e tinteggiato e con impianti tecnologici tutti funzionanti, il tutto così come meglio rappresentato nell'allegato elaborato fotografico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

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****

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

- ****Omissis****



il sig. ****Omissis****, risulta sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ****Omissis**** nata [redacted] rappresenta però che i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano di esclusiva proprietà del ****Omissis**** così come risultanti dai titoli di proprietà e dalle visure catastali.

CONFINI

l'immobile confina con strada principale denominata via San Francesco, e fabbricati a più livelli, in aderenza su entrambi i lati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,25 mq	115,30 mq	1	115,30 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1975 al 19/04/1994	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 2 Categoria A4 Cl. 2, Cons. 7 vani Rendita € 0,68 Piano T-1-2
Dal 19/04/1994 al 02/02/1996	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 2 Categoria A4 Cl. 3, Cons. 14 vani Rendita € 796,34 Piano T-1-2
Dal 02/02/1996 al 04/12/1997	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 35 6, Sub. 5 Categoria A4 Cl. 3, Cons. 7 vani Rendita € 397,67 Piano 1-3

Dal 04/12/1997 al 01/02/2001	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1-3
Dal 01/02/2001 al 13/08/2002	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano 1-3
Dal 13/08/2002 al 20/10/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 15 Categoria C3 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 51 mq Rendita € 113,26 Piano 1
Dal 08/10/2014 al 08/10/2014	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28
Dal 08/10/2014 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 440,28 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 22/05/2020	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 440,28

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	356	18		A3	4	5,5 vani	115 mq	440,28 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

da sopralluogo effettuato, è stata rilevata la conformità urbanistica e catastale

PRECISAZIONI

il locale risulta occupato (vedere stato di occupazione)

PATTI

nessuno

lo stato conservativo è buono il fabbricato è completo di tutte le finiture tipiche del fabbricato per civile abitazione, dotato di tutti gli impianti tecnologici, a norma del legge tutti funzionanti

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale, risulta ubicato al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, non costituito in condominio e rappresentato da una palazzina composta da n°4 piani fuori terra, costruito in aderenza ad altri fabbricati a più livelli.

Esso ha destinazione d'uso di fabbricato per civile abitazione e presenta una superficie netta di mq 93,25 ed una superficie lorda di mq 115,30, circa ed un volume di mc 345,90, risulta completo di tutte le finiture tipiche del fabbricato per civile abitazione, e visibilmente appare in ottimo stato conservativo.

La struttura portante del locale, così come per l'intero edificio, risulta essere di tipo mista in cemento armato, con solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura portante dello spessore di cm 40 circa e le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di cm. 10

Le pareti ed i soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni risultano essere realizzate in gres ceramico. gli infissi sono della tipologia in alluminio con doppio vetro con finitura a persiane.

L'esatta consistenza del locale risulta chiara dalla planimetria catastale

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dall'esecutato ****Omissis****e dalla di lui famiglia composta da :

****Omissis****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1994 al 04/12/1997	****Omissis****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morelli Domenico Antonio	19/04/1994	6855	2156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	29/04/1994	7462	5009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ufficio del Registro di Formia	06/05/1994	924	1/v		
Dal 04/12/1997 al 28/03/2006	****Omissis****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morelli Domenico Antonio	04/12/1997	13588	4072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	29/12/1997	22292	15453
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Formia	12/12/1997	2531			

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE®

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 29 di 57

- 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 di Latina aggiornate al 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
Importo: € 655.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 262.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 51324
N° raccolta: 12140
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716
- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/06/2022
Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438
Quota: 1/1
Importo: € 110.744,00
Capitale: € 55.372,00
Data: 08/06/2022
N° repertorio: 5306
N° raccolta: 5722

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Latina il 26/07/2021
Reg. gen. 19408 - Reg. part. 14707

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 31/08/2023

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali.

inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'Articolo 30

<<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile, nello specifico il locale risulta edificato nella sua interezza, in ordine cronologico con i sottoelencati titoli abilitativi edilizi: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n 599 del 16/06/1963, successiva Licenza Edilizia n 2660 del 21/06/1975, successiva Concessione Edilizia n°2744 del 22/05/1992 e successivo Permesso di costruire n 1196 del 22/08/2006 ed in ultimo, per la rappresentazione dello stato attuale, dalla *Segnalazione Certificata di Attività del 2/5/2014 n°4329 prot. n 20894/A* avente per oggetto "*il progetto per ristrutturazione edilizia con divisione e fusione senza variazione di numero delle unità immobiliari poste al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza*", **comprendendo tra l'altro l'adiacente l'unità immobiliare identificata dal subalterno catastale 17. Si precisa altresì che, dall'estrappolo della documentazione tecnica reperita presso l'UTC del Comune di Fondi, non è stato possibile acquisire il modulo di Segnalazione Certificata di Attività del 02/05/2014 n°4329 prot. n 20894/A, (poiché mancante). Cio' detto, il suddetto titolo edilizio, viene chiaramente menzionato in tutti gli allegati acquisiti e recanti il timbro di protocollo ed avvenuto deposito della suddetta pratica di "Segnalazione Certificata di Attività del 2/5/2014 n°4329 prot. n 20894/A", nonché nella certificazione di agibilità, allegata e certificata dal comune.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (lo stesso è stato redatto da collaboratore della scrivente ctu)

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

l'unità immobiliare è conforme alla documentazione urbanistica e catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano terzo

DESCRIZIONE

Trattasi di locale deposito, (identificato catastalmente dal subalterno 16)

Attualmente risulta adibito a civile abitazione, non completamente ultimato.

Esso risulta ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, non costituito in condominio e composto da quattro piani in elevazione, con accesso dalla via principale denominata via San Francesco al civico n°4 e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta utilizzato come fabbricato abitativo. *Esso ha destinazione d'uso di locale deposito e presenta una superficie netta di mq 59 ed una superficie lorda di mq 78 circa ed un volume di mc 241,80. L'esatta consistenza del locale risulta chiara dal rilievo planimetrico redatto dalla scrivente, rappresentando che attualmente il suddetto locale è utilizzato come abitazione pur non avendone l'uso e composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.*

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****

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

- ****Omissis****(Proprietà 1/1)

il sig. ****Omissis****, risulta sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra ****Omissis**** nata ****Omissis****, rappresenta pero' che i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano di esclusiva proprietà del ****Omissis**** così come risultanti dai titoli di proprietà e dalle visure catastali.

CONFINI

l'immobile confina con strada principale denominata via San Francesco, e fabbricati a piu' livelli, in aderenza su entrambi i lati



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	59,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,10 m	3
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1975 al 19/04/1994	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,68 Piano T-1-2
Dal 19/04/1994 al 02/02/1996	P****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 14 vani Rendita € 796,34 Piano T-1-2
Dal 02/02/1996 al 04/12/1997	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 396,67 Piano 1-3
Dal 04/12/1997 al 01/02/2001	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 7



	****Omissis****	Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1-3
Dal 01/02/2001 al 13/08/2002	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 280,18 Piano 1-3
Dal 13/08/2002 al 20/10/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 59 Superficie catastale 54 mq Rendita € 109,70 Piano 3
Dal 20/10/2008 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 59 Superficie catastale 78 mq Rendita € 109,70
Dal 09/11/2015 al 22/05/2020	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 356, Sub. 16 Categoria C2 Cl.2, Cons. 59 Superficie catastale 78 mq Rendita € 109,70 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	356	16		C2	2	59	78 mq	109,7€	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

da sopralluogo effettuato, è stata rilevata la completa diversa distribuzione degli spazi interni nonché cambio di destinazione d'uso che ha trasformato, senza titolo abilitativo edilizio, l'unità immobiliare da "locale deposito" in "locale per civile abitazione"

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo è discreto

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale, risulta ubicato al piano terzo di un edificio di maggiore consistenza costituito in palazzina e composto da n°4 piani fuori terra e risulta costruito in aderenza ad altri fabbricati a più livelli.

Attualmente è utilizzato come *fabbricato per civile abitazione*.

La struttura portante del locale, così come per l'intero edificio, risulta essere di tipo mista in cemento armato, con solai sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura portante dello spessore di cm 40 circa e le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di cm. 10

Le pareti ed i soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni risultano essere realizzate in gres ceramico. Infissi in vetro singolo con finitura a persiana, il locale risulta dotato di tutte le finiture tipiche del fabbricato abitativo pur non avendone l'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato ****Omissis**** e dalla di lui famiglia composta da :
****Omissis****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1994 al 04/12/1997	***Omissis***	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morelli Domenico Antonio	19/04/1994	6855	2156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Latina	29/04/1994	7462	5009
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ufficio del Registro di Formia	06/05/1994	924	1/v		
Dal 04/12/1997 al 28/03/2006	***Omissis***	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Morelli Domenico Antonio	04/12/1997	13588	4072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	29/12/1997	22292	15453
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Formia	12/12/1997	2531			

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 di Latina aggiornate al 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
Importo: € 655.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 262.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 51324
N° raccolta: 12140
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716
- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/06/2022
Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438
Quota: 1/1
Importo: € 110.744,00
Capitale: € 55.372,00
Data: 08/06/2022
N° repertorio: 5306
N° raccolta: 5722

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare -verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Latina il 26/07/2021
Reg. gen. 19408 - Reg. part. 14707
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Latina il 31/08/2023
Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali. inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'Articolo 30 <<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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. I titoli abilitativi edilizi, che hanno interessato l'intero compendio immobiliare, tra cui il locale in oggetto sono di seguito descritti in ordine cronologico: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot n 599 del 16/06/1963, e successiva Licenza Edilizia n 2660 del 21/06/1975, successiva Concessione Edilizia n°2744 del 22/05/1992 e successivo Permesso di costruire n 1196 del 22/08/2006 ed in ultimo la Segnalazione Certificata di Attività del 2/5/2014 n°4329 prot. n 20894/A. **Occorre precisare però che l'unico titolo afferente la costruzione del locale in questione è la Licenza Edilizia n 2660 del 21/06/1975 ed afferente alla sopraelevazione del piano terzo.** Successivamente a tale data con specifico riferimento all'unità immobiliare in oggetto non risulta presentata nessuna pratica edilizia, allo stato attuale come detto è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio, attualmente sanabile ai sensi del decreto-legge 69/2024, pubblicato il 30 maggio 2024 sulla Gazzetta Ufficiale, che reca "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica". Il cosiddetto "Decreto Salva Casa" che, salvo modifiche, *consentirà la sanatoria edilizia dell'intervento di trasformazione interna eseguito senza titolo*. Alla luce di quanto evidenziato è stato stimato che i costi per la regolarizzazione dell'abuso comprensivi di oblazione, variazione catastale e onorario del tecnico per la pratica ammontano a circa € 15.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 inoltre che trattasi di immobili distinti e separati, come meglio descritti in perizia ed aventi categorie catastali differenti (locale commerciale, locale deposito e abitazioni) al fine di agevolare la vendita e per una migliore appetibilità commerciale **si è proceduto alla formazione di più lotti vendibili separatamente**

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

LOTTO 1 (Locale commerciale)

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T
Trattasi di locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza non costituito in condominio e composto da quattro piani in elevazione adibito ad abitazioni. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta adibito a "locale deposito abbigliamento" presenta una superficie complessiva estesa a mq 58 ed è ubicato in centro storico del comune di Fondi, in via San Francesco n°2. L'immobile si presenta con un unico ambiente luminoso ed un piccolo bagno/deposito. Buone condizioni generali, ottima visibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 9, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 109.765,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Il criterio di stima più idoneo da utilizzare, per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni immobili è quello della "stima sintetica diretta". Tale criterio consiste in una "stima comparativa", basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	200	400	L	1,3	1,0	N
Negozi	NORMALE	950	1550	L	7	12,1	N

effettuata una media dei valori suddetti è scaturito il valore unitario medio di € /mq 1.892,50 per un valore complessivo di € 109.765,00. A questo valore devono essere decurtati i costi relativi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, abusive, nonché oneri comunali e sanzione pecuniaria e oneri per il professionista per la redazione della necessaria pratiche edilizia (stimati complessivamente in circa € 4.000,00) **PER CUI IL VALORE STIMATO risulta pari ad euro 105.765,00 (diconsi euro centocinquemilasettecentosessantacinque/00)**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Ben e N° 1 - Negozio Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T	58,00 mq	1.892,50 €/mq	€ 109.765,00	100,00%	€ 109.765,00
				Valore di stima:	€ 109.765,00

Valore di stima: € 109.765,00

Valore finale di stima: € 105.765,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a **Fondi (LT)** - via san Francesco 4, piano 1
Trattasi di monolocale, (identificato catastalmente dal subalterno17) parzialmente allo stato rustico, e parzialmente ultimato, con una parete allo stato rustico, privo di intonaci e tinteggiature e impiantistica varia, e non agibile ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, non costituito in condominio e composto da quattro piani in elevazione, l'accesso avviene dalla via principale denominata via San Francesco, al civico 4 e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG. Il locale presenta una superficie complessiva estesa a mq 40,54 ed è utilizzato come deposito-ripostiglio dell'adiacente fabbricato abitativo identificato dal subalterno 18 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.540,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Il criterio di stima più idoneo da utilizzare, per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni immobili è quello della "stima sintetica diretta".

Tale criterio consiste in una "stima comparativa", basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al prezzo unitario medio praticato in zona dalle Agenzie Immobiliari per "fabbricati similari" ed aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive, e le stesse indicano valori ricompresi tra €/mq 900-1200, le stesse riportano un valore ricompreso tra €/mq 850,00-€ 1.050 come sotto riportato:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1550	L	5,3	6,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2050	L	6,5	7,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4,2	6,2	N

effettuata una media dei valori suddetti è scaturito il valore unitario medio di € /mq 1.000 per un valore complessivo di € 40.540,00. A questo valore devono essere decurtati i costi relativi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, abusive, nonché oneri comunali e sanzione pecuniaria e oneri per il professionista per la redazione della necessaria pratiche edilizia (stimati complessivamente in circa € 4.000) **per cui il valore stimato ammonta ad euro 36.540**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile	40,54 mq	1.000,00 €/mq	€ 40.540,00	100,00%	€ 40.540,00
Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1					
Valore di stima:					€ 40.540,00

Valore di stima: € 40.540,00

Valore finale di stima: € 36.540,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano primo - il fabbricato (identificato catastalmente dal subalterno 18) risulta ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito in palazzina e composto da quattro livelli fuori terra, costruito in aderenza ad altri fabbricati avente destinazione d'uso di civile abitazione. presenta una superficie in pianta di mq 93,25 ed una superficie lorda di mq 115,30 ed un volume di mc 345,90. alla data del sopralluogo risultava in ottimo stato conservativo, il tutto così come meglio visibile dall'allegata documentazione fotografica, intonacato e tinteggiato e con impianti tecnologici tutti funzionanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 18, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 202.495,63

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Il criterio di stima più idoneo da utilizzare, per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni immobili è quello della "stima sintetica diretta".

Tale criterio consiste in una "stima comparativa", basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al prezzo unitario medio praticato in zona dalle Agenzie Immobiliari per fabbricati similari ed aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive, e le stesse indicano valori ricompresi tra €/mq 2125-2000, mentre le pubblicazioni OMI riportano un valore ricompreso tra €/mq 1.350,00-1.550,00 come sotto riportato:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1950	L	5,3	6,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2060	L	6,5	7,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	4,2	6,2	N

effettuata una media dei valori suddetti è scaturito il valore unitario medio di €/mq 1.756,25 per un valore complessivo di € 202.495,63.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile	115,30 mq	1.756,25 €/mq	€ 202.495,63	100,00%	€ 202.495,63
Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano primo, piano 1					
Valore di stima					€ 202.495,63

Valore di stima: € 202.495,63

Valore finale di stima: € € 202.495,63

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano terzo, piano 3
Trattasi di locale deposito, (identificato catastalmente dal sub 16) attualmente adibito a civile abitazione, non completamente ultimato. Esso risulta ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione, con accesso dalla via principale denominata via San Francesco e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta utilizzato come fabbricato abitativo. **(pur non avendone l'uso in quanto sia catastalmente che urbanisticamente è identificato come "locale deposito")** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 16, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 30.810,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Il criterio di stima più idoneo da utilizzare, per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni immobili è quello della "stima sintetica diretta".

Tale criterio consiste in una "stima comparativa", basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee. Per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia ad indagini effettuate in zona, sia al prezzo unitario medio praticato in zona dalle Agenzie Immobiliari per fabbricati similari ed aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttive, anche se la tipologia prevalente nella zona è relativa ad abitazioni civili, negozi ed uffici. Le stesse indicano valori ricompresi tra €/mq 300,00-600,00, mentre le pubblicazioni OMI non riportano specificatamente un valore per i locali depositi poichè come detto, la tipologia prevalente in zona, risulta quella delle abitazioni civili, per cui è stato preso come valore di riferimento il valore riferito a locale magazzino che riporta un valore ricompreso tra €/mq 280,00-€ 400,00 come sotto riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	400	L	1,3	1,8	N
Negozi	NORMALE	350	1550	L	7	12,1	N

effettuata una media dei valori suddetti è scaturito il valore unitario medio di € /mq 395,00 per un valore complessivo di € 30.810,00. A questo valore devono essere decurtati i costi relativi per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, che come descritto in narrativa **non risulta conforme alla categoria catastale ne tantomeno sotto il profilo urbanistico, in quanto destinato senza titolo abilitativo edilizio "a civile abitazione"**. Cio' detto alla luce della legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024", che contiene importanti misure sia per la semplificazione per favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie" e sia la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo, come nella ns fattispecie "relativamente al cambio d'uso", è possibile procedere con la regolarizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle indagini effettuate presso l'UTC del comune di Fondi, è stato stimato che gli oneri per la regolarizzazione dello stesso comprensivi di oblazione, variazione catastale e onorario del tecnico per la pratica ammontano in "circa euro 15.000,00" (che tuttavia devono essere verificati in sede di presentazione dell'istanza di regolarizzazione, a motivo dell'imminente modifica della Legge Regionale del Lazio che potrebbe apportare modifiche al suddetto Decreto Salva casa 2024, con l'integrazione di ulteriori somme a titolo di oblazione) **per cui la stima del fabbricato è pari ad euro 15.810,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano terzo, piano 3	78,00 mq	395,00 €/mq	€ 30.810,00	100,00%	€ 30.810,00
Valore di stima:					€ 30.810,00

Valore di stima: € 30.810,00

Valore finale di stima: € 15.810,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Sabaudia, li 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giona Florinda



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T
Trattasi di locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione adibito ad abitazioni. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta adibito a "locale deposito abbigliamento" presenta una superficie complessiva estesa a mq 58 ed è ubicato in centro storico del comune di Fondi, in via San Francesco n° 2. L'immobile si presenta con un unico ambiente luminoso ed un piccolo bagno/deposito ubicato nel retro. Buone condizioni generali, ottima visibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 9, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali. Inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'Articolo 30 <<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

Prezzo base d'asta: € 105.765,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1
Trattasi di monolocale, (identificato catastalmente dal subalterno 17) ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione l'accesso avviene dalla via principale denominata via San Francesco, al civico 4 e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta parzialmente ultimato con una parete allo stato rustico, (privo di intonaci, di tinteggiature e impiantistica varia) e pertanto non agibile. Il locale presenta una superficie complessiva estesa a mq 40,54 ed è utilizzato come deposito-ripostiglio dell'adiacente unità immobiliare identificata dal subalterno 18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì

sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali. Inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'articolo 30 <<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

Prezzo base d'asta: € 36.540,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano primo
il fabbricato (identificato catastalmente dal subalterno 18) risulta ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito in palazzina e composto da quattro livelli fuori terra, costruito in aderenza ad altri fabbricati avente destinazione d'uso di civile abitazione. presenta una superficie lorda di mq 115,30 ed un volume di mc 345,90. Il fabbricato si mostra in ottimo stato conservativo. completo di tutte le finiture tipiche del fabbricato abitativo, intonato e tinteggiato e con impianti tecnologici tutti funzionanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 18, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali. inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'articolo 30 <<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

Prezzo base d'asta: € 202.495,63

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano terzo,
Trattasi di locale deposito, (identificato catastalmente dal subalterno 16) attualmente adibito a civile abitazione, non completamente ultimato. Esso risulta ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione, con accesso dalla via principale denominata via San Francesco e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta utilizzato come fabbricato abitativo, pur non avendone l'uso in quanto sia catastalmente che urbanisticamente risulta identificato come "locale deposito"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 16, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Fondi, il locale ricade in zona B1 definita di "completamento e sostituzione edilizia", di cui si riporta in estrapolo il contenuto della norma all'art 11 delle NTA: I.F. = 2,00 mc/mq hmax dei corpi di fabbrica = ml 14,50 Lunghezza massima dei corpi di fabbrica 30,00 ml e distacco minimo fra i corpi di fabbrica = ad altezza massima e comunque non inferiore a ml.10. Per assicurare la sufficiente dotazione di parcheggio le nuove costruzioni potranno offrire un piano terra libero a parcheggio alto non meno di ml 2,30 nel quale potranno essere altresì sistemati i servizi condominiali. In tale zona nell'altezza massima consentita potranno essere realizzati quattro piani fuori terra, oppure cinque piani, qualora il piano terra per un'altezza non superiore a ml. 2,50 venga destinato a parcheggio coperto ed a servizi condominiali. Inoltre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. la zona risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'Articolo 30 <<"Paesaggio dei centri e nuclei storici" con relativa fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione del centro storico per una profondità di 150 metri..omissis>>

Prezzo base d'asta: € 15.810,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.765,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san Francesco 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 9, Categoria C1	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è discreto		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione adibito ad abitazioni. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta adibito a "locale deposito abbigliamento" presenta una superficie complessiva estesa a mq 58 ed è ubicato in centro storico del comune di Fondi, in via San Francesco n°2. L'immobile si presenta con un unico ambiente luminoso ed un piccolo bagno/deposito. Buone condizioni generali, ottima visibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (occupato fino alla data del 30/09/2026)		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.540,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	40,54 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è discreto, per l'uso in cui esso attualmente si trova. il locale è da completare con opere edili di finitura e di tutta l'impiantistica varia(elettrico-idrico sanitario e condizionamento)		
Descrizione:	Trattasi di monolocale, (identificato catastalmente dal sub 17)parzialmente allo stato rustico, e parzialmente ultimato, ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione l'accesso avviene dalla via principale denominata via San Francesco, al civico 4 e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta parzialmente ultimato con una parete allo stato rustico, (privo di intonaci, di tinteggiature e impiantistica varia)e pertanto non agibile. il locale presenta una superficie complessiva estesa a mq 40,54 ed è utilizzato come deposito-ripostiglio dell'adiacente fabbricato abitativo identificato dal subalterno18		

Vendita soggetta a IVA:	NO.
Continuità trascrizioni	SI
ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.495,63

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano primo,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	115,30 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è ottimo il fabbricato e completo di tutte le finiture del fabbricato per civile abitazione, dotato di tutti gli impianti tecnologici tutti funzionanti		
Descrizione:	il fabbricato (identificato catastalmente dal subalterno 18) risulta ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito in palazzina e composto da quattro livelli fuori terra, costruito in aderenza ad altri fabbricati avente destinazione d'uso di civile abitazione, presenta una superficie lorda di mq 115,30 ed un volume di mc 345,90. alla data del sopralluogo risultava in ottimo stato conservativo ed in conformità alla documentazione urbanistica e catastale, completo di tutte le finiture tipiche del fabbricato abitativo, intonato e tinteggiato e con impianti tecnologici tutti funzionanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia		

LOTTO 4- PREZZO BASE D'ASTA: € 15.810,00

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Fondi (LT) - via san Francesco 4, piano terzo,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 356, Sub. 16, Categoria C2	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo è discreto		

Descrizione:	Trattasi di locale deposito, (identificato catastalmente dal subalterno 16) attualmente adibito a civile abitazione, senza titolo edilizio non completamente ultimato. Esso risulta ubicato in centro storico del comune di Fondi, e sito al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani in elevazione, con accesso dalla via principale denominata via San Francesco e da essa raggiungibile, attraverso scala interna condominiale. Esso risulta ubicato in zona "B" del PRG e allo stato attuale risulta utilizzato come fabbricato abitativo, pur non avendone l'uso.
Vendita soggetta a IVA:	No
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
Importo: € 655.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 262.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 51324
N° raccolta: 12140
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716
- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/06/2022
Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438
Quota: 1/1
Importo: € 110.744,00
Capitale: € 55.372,00
Data: 08/06/2022
N° repertorio: 5306
N° raccolta: 5722
- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Latina il 31/08/2023
Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010



Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344

Quota: 1/1

Importo: € 655.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 262.000,00

Rogante: Notaio Liguori Gennaro

Data: 09/04/2010

N° repertorio: 51324

N° raccolta: 12140

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il 06/04/2016

Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153

Quota: 1/1

Importo: € 240.731,42

Capitale: € 120.365,71

Rogante: Equitalia Sud spa

Data: 06/04/2016

N° repertorio: 1366

N° raccolta: 5716

- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il 09/06/2022

Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438

Quota: 1/1

Importo: € 110.744,00

Capitale: € 55.372,00

Data: 08/06/2022

N° repertorio: 5306

N° raccolta: 5722

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 31/08/2023

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO 4, PIANO PRIMO,

iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Latina il 13/04/2010

Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344

Quota: 1/1

Importo: € 655.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 262.000,00

Rogante: Notaio Liguori Gennaro

Data: 09/04/2010

N° repertorio: 51324

N° raccolta: 12140



- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716
- **ipoteca conc.amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 09/06/2022
Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438
Quota: 1/1
Importo: € 110.744,00
Capitale: € 55.372,00
Data: 08/06/2022
N° repertorio: 5306
N° raccolta: 5722
- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Latina il 31/08/2023
Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A FONDI (LT) - VIA SAN FRANCESCO 4,PIANO TERZO,**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Latina il 13/04/2010
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2344
Quota: 1/1
Importo: € 655.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 262.000,00
Rogante: Notaio Liguori Gennaro
Data: 09/04/2010
N° repertorio: 51324
N° raccolta: 12140
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo di avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Latina il 06/04/2016
Reg. gen. 7084 - Reg. part. 1153
Quota: 1/1
Importo: € 240.731,42
Capitale: € 120.365,71
Rogante: Equitalia Sud spa
Data: 06/04/2016

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 1366
N° raccolta: 5716

- **ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Latina il 09/06/2022

Reg. gen. 15961 - Reg. part. 2438

Quota: 1/1

Importo: € 110.744,00

Capitale: € 55.372,00

Data: 08/06/2022

N° repertorio: 5306

N° raccolta: 5722

- **Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Latina il 31/08/2023

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 17555

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE

