

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costanzo Daniele Ideale, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	11



Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 273.750,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	26



INCARICO

All'udienza del 09/09/2024, il sottoscritto Arch. Costanzo Daniele Ideale, con studio in Via delle Ortensie, 42 - 04010 - Bassiano (LT), email d.costanzo@dicarch.it, PEC d.costanzo@pec.archrm.it, Tel. 3283956311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento, sito in posizione centrale della città di Fondi (LT), posto al secondo piano di un edificio residenziale in cortina di quattro piani. Il bene è composto da ampio soggiorno con cucina a vista, quattro camere, uno studio e due bagni. Completano l'unità quattro balconi, per una superficie commerciale complessiva di 226mq.. L'appartamento occupa l'intero livello della palazzina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Magazzino con superficie commerciale di 61mq. sito in posizione centrale della città di Fondi (LT), posto al piano terra del medesimo edificio residenziale del Bene n.1. Al magazzino si accede da scala condivisa interna, corte esterna indivisa e da passo carrabile su Via Olbia n.8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento occupa l'intero secondo piano dello stabile e confina con vano scala indiviso, con distacco su via Olbia, con distacco su via Trento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Il magazzino confina con Via Olbia, beni indivisi quali cortile e vano scala e due ulteriori magazzini ragioni **** Omissis **** e ragioni **** Omissis **** o aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	176,00 mq	226,00 mq	1	226,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				226,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	51,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 05/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7 Categoria F3
Dal 05/01/1993 al 07/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Piano 2
Dal 07/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 1.022,58 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 226 mq Rendita € 859,90 Piano 2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 05/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5 Categoria F3
Dal 05/01/1993 al 07/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 51 mq Rendita € 158.04 Piano Terra
Dal 07/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 51 mq Rendita € 158.04 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 51 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 158.04 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1220	7		A2	4	9 vani	226 mq	859,9 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	1220				ENTE URBANO		06 35 mq				

Corrispondenza catastale

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

In base agli esiti del sopralluogo si riscontra la corrispondenza catastale.

Si sottolinea l'assenza delle due porte tra l'ingresso e il soggiorno e la diversa forma del pilastro posto tra le due.

Si evidenzia inoltre che, presso il Catasto fabbricati il numero civico identificante lo stabile risulta essere il 135. Dal sopralluogo effettuato si evince invece che il civico corrispondente all'ingresso principale al palazzo è il 137 e non il 135 che invece corrisponde a passo carrabile che dà accesso alla corte esterna di pertinenza dello stabile in questione.

In data 29/01/2025 è stata inviata dal sottoscritto la richiesta (n.23564332) per la variazione dei dati toponomastici relativi all'immobile mediante "Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1220	5		C2	5^		51 mq	158,04 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento in questione al suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si segnala un lieve degrado sul soffitto esterno del balcone in corrispondenza dell'estrazione dei fumi della caldaia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il magazzino in questione al suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Dall'atto di provenienza e dal rilievo effettuato, risultano parti comuni indivise la corte che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati, nonché il portone d'ingresso, la scala e i pianerottoli fino alla copertura. Dal sopralluogo è emerso che la corte esterna è stata suddivisa in tre parti mediante una rete metallica, assegnate in uso ai rispettivi tre appartamenti presenti nella palazzina. Tale suddivisione è stata realizzata senza alcun titolo edilizio.

Si evidenzia, inoltre, che la presenza di tali barriere ha impedito l'accesso alle due porzioni in uso agli altri abitanti dello stabile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Dall'atto di provenienza e dal rilievo effettuato, risultano parti comuni indivise la corte che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati, nonché il portone d'ingresso, la scala e i pianerottoli fino alla copertura. Dal sopralluogo è emerso che la corte esterna è stata suddivisa in tre parti mediante una rete metallica, assegnate in uso ai rispettivi tre appartamenti presenti nella palazzina. Tale suddivisione è stata realizzata senza alcun titolo edilizio.

Si evidenzia, inoltre, che la presenza di tali barriere ha impedito l'accesso alle due porzioni in uso agli altri abitanti della palazzina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile in questione, come si evince da visura catastale risulta gravato da enfiteusi o livello in favore dell' Ospedale Civile di Fondi quale soggetto concedente. In base a quanto comunicato dal tecnico comunale **** Omissis **** e da quanto si evince da specifico Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 23/03/2022, l'ente concedente risulta soppresso, e in base a LR n. 6, comma 6-ter, inserito dall' art. 2, comma 9, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, i beni non trasferiti alle Regioni e/o alle singole aziende sanitarie locali sono trasferiti ope legis direttamente ai comuni stessi.

Tale Regolamento obbliga il livellario a comunicare al settore tecnico del Comune di Fondi entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto. Il livellario al fine di liberare il bene dallo stesso deve presentare richiesta di affrancazione presso gli Uffici Comunali. La richiesta deve contenere oltre ai dati ipocatastali, eventuali deleghe di altri aventi diritto, documentazione e dichiarazioni sottoscritte da tecnico abilitato circa la consistenza e conformità del bene in oggetto.

Il Comune in base a quanto presente nel regolamento e nella specifica richiesta calcolerà il canone annuo e quindi il relativo importo di affrancazione. Si specifica che in quanto ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicato, ai fini dell'affrancazione, per 15. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Si evidenzia inoltre che sono presenti delle agevolazioni nazionali riconosciute dall'agenzia delle entrate in specifici casi (es. prima casa) consistenti in una riduzione del valore di affranco, pari al 40%. In fase di stima si applica un deprezzamento per affrancazione comprensivo di diritti comunali per istruttoria, certificazione e compenso del tecnico incaricato alle dichiarazioni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

L'immobile in questione, come si evince da visura catastale risulta gravato da enfiteusi o livello in favore dell' Ospedale Civile di Fondi quale soggetto concedente. In base a quanto comunicato dal tecnico comunale **** Omissis **** e da quanto si evince da specifico Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 23/03/2022, l'ente concedente risulta soppresso, e in base a LR n. 6, comma 6-ter, inserito dall' art. 2, comma 9, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, i beni non trasferiti alle Regioni e/o alle singole aziende sanitarie locali sono trasferiti ope legis direttamente ai comuni stessi.

Tale Regolamento obbliga il livellario a comunicare al settore tecnico del Comune di Fondi entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto. Il livellario al fine di liberare il bene dallo stesso deve presentare richiesta di affrancazione presso gli Uffici Comunali. La richiesta deve contenere oltre ai dati ipocatastali, eventuali deleghe di altri aventi diritto, documentazione e dichiarazioni sottoscritte da tecnico abilitato circa la consistenza e conformità del bene in oggetto.

Il Comune in base a quanto presente nel regolamento e nella specifica richiesta calcolerà il canone annuo e quindi il relativo importo di affrancazione. Si specifica che in quanto ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicato, ai fini dell'affrancazione, per 15. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Si evidenzia inoltre che sono presenti delle agevolazioni nazionali riconosciute dall'agenzia delle entrate in specifici casi (es. prima casa) consistenti in una riduzione del valore di affranco, pari al 40%.

In fase di stima si applica un deprezzamento per affrancazione comprensivo di diritti comunali per istruttoria, certificazione e compenso del tecnico incaricato alle dichiarazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Il fabbricato di cui in oggetto ha una struttura portante verticale costituita da telaio in cemento armato poggiante su fondazioni del tipo a plinti isolati. I solai sono in laterocemento con un'altezza di circa 20cm. La scala di distribuzione condominiale che dà accesso all'appartamento in questione è in cemento armato con trave a ginocchio e gradini a sbalzo. La copertura del fabbricato è di tipo a tetto a quattro padiglioni. Le pareti di tamponatura esterne sono di tipo a cassa vuota con finitura esterna in cortina per i tre piani di abitazione, con balconi aggettanti e fasce marcapiano. Il piano terra, occupato dai magazzini, è intonacato con basamento in travertino al piano terra. È presente corte esterna pavimentata delimitata da muretto in mattoni e rete metallica.

Pavimentazione interna all'appartamento in gres porcellanato di colore bianco, pareti interne tinteggiate con toni chiari, porte interne tamburate a battente. Infissi esterni a battente in alluminio con doppio vetro. Altezza interna utile appartamento mt 2.90. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: eseguiti interamente con tubature sottotraccia secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione. L'impianto termico è di tipo autonomo e alimentato da caldaia a metano, sono presenti inoltre dei condizionatori a espansione diretta.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Il fabbricato di cui in oggetto ha una struttura portante verticale costituita da telaio in cemento armato poggiante su fondazioni del tipo a plinti isolati. I solai sono in laterocemento con un'altezza di circa 20cm. La scala di distribuzione condominiale che dà accesso all'appartamento in questione è in cemento armato con trave a ginocchio e gradini a sbalzo. La copertura del fabbricato è di tipo a tetto a quattro padiglioni. Le pareti di tamponatura esterne sono di tipo a cassa vuota con finitura esterna in cortina per i tre piani di abitazione, con balconi aggettanti e fasce marcapiano. Il piano terra, occupato dai magazzini, è intonacato con basamento in travertino al piano terra. È presente corte esterna pavimentata delimitata da muretto in mattoni e rete metallica.

Pavimentazione interna in gres porcellanato, pareti interne tinteggiate, porte interne tamburate a battente. Infissi esterni di tipo a "nastro" in alluminio con doppio vetro, in acciaio a battente verso passo carrabile, ed in alluminio verso la corte. Verso passo carrabile è inoltre presente una saracinesca metallica di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Altezza interna utile appartamento mt 3.25. Impianto elettrico, idrico, altri impianti: eseguiti interamente con tubature sottotraccia secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione. Non è presente impianto termico. È presente antifurto di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dal solo debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da soli beni mobili del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1978 al 11/09/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Lena	06/07/1978	4537	1221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/08/1978	8862	10336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/1982 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomeo Gino		10021	2219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/10/1982	14479	11862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Errica Ernesta Grimaldi	30/06/1984	2365	1057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	CC RR II di Latina	13/07/1984	11192	9291
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Formia	11/07/1984	2437	96

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.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 18/11/2024, risulta che, alla data del pignoramento, non sono stati trascritti successivi atti di trasferimento o gravami.

L'atto di provenienza che attesta la titolarità dei beni pignorati è quello del 30/06/1984 del Notaio Errica Ernesta Grimaldi e riguarda, oltre all'esecutato, anche i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. In particolare, tale atto trasferisce a ciascuno dei comparenti la proprietà di una porzione di fabbricato in costruzione, allo stato grezzo, composto esclusivamente dalle strutture portanti (pilastri, travi e solai). Ciascuno dei comparenti ha acquisito la proprietà di una porzione del piano terra e di un intero piano sopraelevato, oltre a una quota indivisa delle parti comuni, tra cui la corte esterna circostante il fabbricato, il portone d'ingresso, la scala, e i pianerottoli. Sebbene, all'epoca dell'atto, tali unità immobiliari non fossero ancora censite, risultano chiaramente identificabili grazie alla loro descrizione e alla planimetria allegata all'atto stesso.

I precedenti atti riguardano il solo terreno e l'edificio in costruzione, tali atti vengono per completezza qui riportati in quanto necessari al reperimento dei titoli edilizi a causa delle difficoltà riscontrate dal sottoscritto in fase di accesso agli atti presso il Comune, per le quali si rimanda a specifico capitolo. Tutti gli atti di provenienza sopra citati sono allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1978 al 11/09/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Lena	06/07/1978	4537	1221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/08/1978	8862	10336
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	24/07/1978	2010	73
Dal 11/09/1982 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomeo Gino		10021	2219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	11/10/1982	14479	11862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro Formia	01/10/1982	3014	88
		Compravendita			
Dal 30/06/1984	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Errica Ernesta Grimaldi	30/06/1984	2365	1057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC RR II di Latina	13/07/1984	11192	9291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	11/07/1984	2437	96

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.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 18/11/2024, risulta che, alla data del pignoramento, non sono stati trascritti successivi atti di trasferimento o gravami.

L'atto di provenienza che attesta la titolarità dei beni pignorati è quello del 30/06/1984 del Notaio Errica Ernesta Grimaldi e riguarda, oltre all'esecutato, anche i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. In particolare, tale atto trasferisce a ciascuno dei comparenti la proprietà di una porzione di fabbricato in costruzione, allo stato grezzo, composto esclusivamente dalle strutture portanti (pilastri, travi e solai). Ciascuno dei comparenti ha acquisito la proprietà di una porzione del piano terra e di un intero piano sopraelevato, oltre a una quota indivisa delle parti comuni, tra cui la corte esterna

circostante il fabbricato, il portone d'ingresso, la scala, e i pianerottoli. Sebbene, all'epoca dell'atto, tali unità immobiliari non fossero ancora censite, risultano chiaramente identificabili grazie alla loro descrizione e alla planimetria allegata all'atto stesso.

I precedenti atti riguardano il solo terreno e l'edificio in costruzione, tali atti vengono per completezza qui riportati in quanto necessari al reperimento dei titoli edilizi a causa delle difficoltà riscontrate dal sottoscritto in fase di accesso agli atti presso il Comune, per le quali si rimanda a specifico capitolo. Tutti gli atti di provenienza sopra citati sono allegati alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3516 - Reg. part. 563
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 37188
N° raccolta: 7477
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSION** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 04/03/2019
Reg. gen. 4961 - Reg. part. 791
Importo: € 76.216,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.108,46
Data: 01/03/2019
N° repertorio: 3876
N° raccolta: 5719

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/07/2023
Reg. gen. 20388 - Reg. part. 15076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione del verbale di pignoramento € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347); per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3516 - Reg. part. 563
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 37188
N° raccolta: 7477
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 04/03/2019
Reg. gen. 4961 - Reg. part. 791
Importo: € 76.216,92
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.108,46
Data: 01/03/2019
N° repertorio: 3876
N° raccolta: 5719

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 25/07/2023
Reg. gen. 20388 - Reg. part. 15076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del verbale di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per la cancellazione del verbale di pignoramento € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347); per eventuali spese di agenzia per pratica informatizzata di cancellazione di formalità pregiudizievoli € 200,00 circa inclusa iva.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Il bene interessato, in base al Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ricade nella seguente zona di destinazione urbanistica:

B3 - zona di ristrutturazione;

Che tali zone di ristrutturazione sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G..

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Il bene interessato, in base al Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978,

ricade nella seguente zona di destinazione urbanistica: B3 - zona di ristrutturazione; Che tali zone di ristrutturazione sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Licenza Edilizia n.1299 del 19/11/1971, intestatari **** Omissis ****, volturata in data 23/02/1980 ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 645 del 04/10/1982, intestatari **** Omissis ****;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2393 del 28/11/2022, intestatari **** Omissis ****, relativo a pratica di condono edilizio n. 4296 avanzata dal medesimo in data 17/05/1986;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In base al sopralluogo effettuato si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al Permesso di Costruire (PdC) in sanatoria n. 2393 del 28/11/2022. Tale PdC costituisce atto conclusivo all'istanza di condono edilizio n. 4296, avanzata dall'esecutato in data 17/05/1986 con prot. n. 1/10751 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 inerente opere di: chiusura del porticato al piano terra con conseguente realizzazione di un magazzino (bene n.2 oggetto della presente), di ampliamento e di diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione piano secondo (bene n.1 oggetto della presente), eseguite in difformità della Licenza edilizia n.1299 del 19/11/1971 e della Concessione Edilizia n. 645 del 04/10/1982.

Si evidenzia che, dalla documentazione visionata presso gli Uffici Comunali, in difformità a quanto richiesto dal PdC in sanatoria sopra citato, non è pervenuta Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001.

In merito agli impianti, si riscontra la totale assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Pertanto il sottoscritto ha provveduto a predisporre il certificato energetico/ A.P.E. dell'immobile ma non è stato possibile effettuare il deposito dello stesso presso l'Ufficio Regionale preposto in quanto l'esecutato è risultato sprovvisto della documentazione necessaria dell'impianto termico ovvero: libretto di impianto e relative verifiche di manutenzione periodica previste dalla normativa energetica vigente e necessarie al deposito dell'APE presso il portale regionale dell'ENEA.

Sarà quindi cura dell'acquirente, previa verifica dell'impianto, regolarizzare tale aspetto. Ne segue che, con riferimento agli impianti a servizio dell'immobile, dovendosi prevedere una revisione generale dei

suddetti, si è stimato un costo per detta attività di circa € 3.000,00 comprensiva del rilascio delle relative attestazioni di conformità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Licenza Edilizia n.1299 del 19/11/1971, intestatari **** Omissis ****, volturata in data 23/02/1980 ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 645 del 04/10/1982, intestatari **** Omissis ****;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2393 del 28/11/2022, intestatari **** Omissis ****, relativo a pratica di condono edilizio n. 4296 avanzata dal medesimo in data 17/05/1986;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In base al sopralluogo effettuato si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al Permesso di Costruire (PdC) in sanatoria n. 2393 del 28/11/2022. Tale PdC costituisce atto conclusivo all'istanza di condono edilizio n. 4296, avanzata dall'esecutato in data 17/05/1986 con prot. n. 1/10751 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 inerente opere di: chiusura del porticato al piano terra con conseguente realizzazione di un magazzino (bene n.2 oggetto della presente), di ampliamento e di diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione piano secondo (bene n.1 oggetto della presente), eseguite in difformità della Licenza edilizia n.1299 del 19/11/1971 e della Concessione Edilizia n. 645 del 04/10/1982. Si evidenzia che, dalla documentazione visionata presso gli Uffici Comunali, in difformità a quanto richiesto dal PdC in sanatoria sopra citato, non è pervenuta Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001.

In merito agli impianti, si riscontra la totale assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti.

Essendo l'immobile un magazzino lo stesso non è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non essendo costituito un condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non essendo costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una unità immobiliare, residenziale al piano secondo, con annesso magazzino al piano terra, siti in un edificio plurifamiliare che beneficiano delle parti comuni, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2
Appartamento, sito in posizione centrale della città di Fondi, posto al secondo piano di edificio residenziale in cortina di 4 piani. Il bene è composto da ampio soggiorno con cucina a vista, 4 camere, uno studio e due bagni. Completano l'unità quattro balconi. L'appartamento occupa l'intero livello della palazzina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1220, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 271.200,00
Il procedimento di stima adottato dal sottoscritto si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione tramite il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta attraverso: - consultazione della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la quale assegna, per il primo semestre 2024, per immobili residenziali in buono stato di conservazione, nella zona semicentrale C1 del Comune in oggetto un valore compreso tra un minimo di 1150 €/mq ed un massimo di 1450 €/mq; - consultazione del sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza; - attenta analisi di compravendite in aree limitrofe per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Fondi. Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si è tenuto conto dei seguenti correttivi: 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, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di letteratura di settore quale Principi di economia ed estimo" - C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" -M.E. Persico; "Guida operativa del valutatore immobiliare" - M. Moncelli; hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra
Magazzino con superficie commerciale di 61mq. sito in posizione centrale della città di Fondi (LT), posto al piano terra del medesimo edificio residenziale del Bene n.1. Al magazzino si accede da scala condivisa interna, corte esterna indivisa e da passo carrabile su Via Olbia n.8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.300,00
Il procedimento di stima adottato dal sottoscritto si basa, oltre che sull'esperienza e sulla conoscenza del perito, sulla comparazione tramite il metodo sintetico, a prezzi unitari, in rapporto ai prezzi di altri immobili di caratteristiche simili ed alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta attraverso: - consultazione della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la quale assegna, per il primo semestre 2024, per immobili

residenziali in buono stato di conservazione, nella zona semicentrale C1 del Comune in oggetto;

- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nel territorio di appartenenza;
- attenta analisi di compravendite in aree limitrofe per beni di analoga composizione: interviste a funzionari di Agenzie immobiliari in Fondi. Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si è tenuto conto dei seguenti correttivi: 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, regolarità urbanistiche. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di letteratura di settore quale Principi di economia ed estimo"
- C. Forte; "La valutazione immobiliare nel diritto e nella pratica" – M.E. Persico; "Guida operativa del valutatore immobiliare" - M. Moncelli; hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2	226,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 271.200,00	100,00%	€ 271.200,00
Bene N° 2 - Magazzino Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra	61,00 mq	300,00 €/mq	€ 18.300,00	100,00%	€ 18.300,00
Valore di stima:					€ 289.500,00

Valore di stima: € 289.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Affrancazione comprensiva di diritti comunali e compensi professionali	10000,00	€
Registrazione APE	250,00	€
Revisione impianti e rilascio certificazioni	3000,00	€
Segnalazione Certificata Agibilità	2500,00	€

Valore finale di stima: € 273.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione notarile e catastale visionata si riscontra che lo spazio esterno al fabbricato risulta essere bene indiviso. Lo stato dei luoghi è però caratterizzato dalla presenza di recinzioni che suddividono il bene stesso. Si segnala che durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile rilevare le due aree non comunicanti con il magazzino in oggetto.

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.

Bassiano, li 08/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costanzo Daniele Ideale



- ✓ N° 1 Visura catastale storica - Bene 1;
- ✓ N° 2 Visura catastale storica - Bene 2;
- ✓ N° 3 Planimetria catastale - Bene 1;
- ✓ N° 4 Planimetria catastale - Bene 2;
- ✓ N° 5 Estratto catastale di mappa fgl. 29;
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto notarile anno 1984;
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto notarile anno 1982;
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto notarile anno 1978;
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica – CDU;
- ✓ N° 10 Permesso di Costruire in sanatoria 2022;
- ✓ N° 11 Permesso di Costruire in sanatoria 2022 Planimetria;
- ✓ N° 12 Concessione edilizia 1982;
- ✓ N° 13 Concessione edilizia 1982 Planimetria;
- ✓ N° 14 Licenza edilizia 1971;
- ✓ N° 15 Licenza edilizia 1971 Planimetria;
- ✓ N° 16 Allegato fotografico - Bene 1;
- ✓ N° 17 Allegato fotografico - Bene 2;
- ✓ N° 18 APE;
- ✓ N° 19 Verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 20 Planimetria in scala - Bene 1;
- ✓ N° 21 Planimetria in scala - Bene 2;
- ✓ N° 22 Visura ipotecaria;
- ✓ N° 23 Perizia privacy;
- ✓ N° 24 Evidenza invio parti;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2
Appartamento, sito in posizione centrale della città di Fondi, posto al secondo piano di edificio residenziale in cortina di 4 piani. Il bene è composto da ampio soggiorno con cucina a vista, 4 camere, uno studio e due bagni. Completano l'unità quattro balconi. L'appartamento occupa l'intero livello della palazzina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1220, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene interessato, in base al Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ricade nella seguente zona di destinazione urbanistica: B3 - zona di ristrutturazione; Che tali zone di ristrutturazione sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G..
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra
Magazzino con superficie commerciale di 61mq. sito in posizione centrale della città di Fondi (LT), posto al piano terra del medesimo edificio residenziale del Bene n.1. Al magazzino si accede da scala condivisa interna, corte esterna indivisa e da passo carrabile su Via Olbia n.8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene interessato, in base al Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978, ricade nella seguente zona di destinazione urbanistica: B3 - zona di ristrutturazione; Che tali zone di ristrutturazione sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G..

Prezzo base d'asta: € 273.750,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 273.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Trento n. 137, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1220, Sub. 7, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 1220, Qualità ENTE URBANO	Superficie	226,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento in questione al suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si segnala un lieve degrado sul soffitto esterno del balcone in corrispondenza dell'estrazione dei fumi della caldaia.		
Descrizione:	Appartamento, sito in posizione centrale della città di Fondi, posto al secondo piano di edificio residenziale in cortina di 4 piani. Il bene è composto da ampio soggiorno con cucina a vista, 4 camere, uno studio e due bagni. Completano l'unità quattro balconi. L'appartamento occupa l'intero livello della palazzina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal solo debitore.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Olbia n. 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1220, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il magazzino in questione al suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Magazzino con superficie commerciale di 61mq. sito in posizione centrale della città di Fondi (LT), posto al piano terra del medesimo edificio residenziale del Bene n.1. Al magazzino si accede da scala condivisa interna, corte esterna indivisa e da passo carrabile su Via Olbia n.8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONDI (LT) - VIA TRENTO N. 137, INTERNO 5, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 14/02/2011
Reg. gen. 3516 - Reg. part. 563
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 37188
N° raccolta: 7477

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma il 04/03/2019
Reg. gen. 4961 - Reg. part. 791
Importo: € 76.216,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.108,46
Data: 01/03/2019
N° repertorio: 3876
N° raccolta: 5719

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 25/07/2023
Reg. gen. 20388 - Reg. part. 15076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FONDI (LT) - VIA OLBIA N. 8, PIANO TERRA

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Latina il 14/02/2011

Reg. gen. 3516 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: VISCOGLIOSI GIOVANNI BATTISTA

Data: 09/02/2011

N° repertorio: 37188

N° raccolta: 7477

• **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSION** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma il 04/03/2019

Reg. gen. 4961 - Reg. part. 791

Importo: € 76.216,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.108,46

Data: 01/03/2019

N° repertorio: 3876

N° raccolta: 5719

Trascrizioni

• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 25/07/2023

Reg. gen. 20388 - Reg. part. 15076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura