

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecinelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 192.065,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 31/10/2025, il sottoscritto Geom. Cecinelli Andrea, con studio in Viale J.F. Kennedy, 189 - 04100 - Latina (LT), email andreamcecinelli@gmail.com, PEC andrea.cecinelli@geopec.it, Tel. 349 440 4431, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Querce 34, piano 2 e T (Coord. Geografiche: 41.363318 ; 13.451475)

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di n.3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno, due bagni e tre balconi a livello, con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra, sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 (catastalmente 84).

L'immobile ricade in zona periferica classificata dal P.R.G. comunale come zona B2 - completamente, il cui contesto è a prevalente destinazione residenziale con presenza di edilizia sparsa e parzialmente agricolo, dotata dei principali servizi in aree limitrofe e con collegamenti alla viabilità urbana.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.) e dall'analisi del titolo di proprietà, atto di compravendita dott. **** Omissis **** Notaio in Roma, rep. **** Omissis **** del 08/11/2006 racc. **** Omissis ****, il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà del sig. **** Omissis **** (esecutato), nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****



CONFINI



Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento di tipo civile, posto al piano secondo, con annessa area esterna pertinenziale, in parte coperta e in parte scoperta, ubicata al piano terra, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Fondi al foglio 19, particella 3705, subalterno 4, categoria A/2.

L'unità immobiliare confina:

- a nord-ovest con distacco su Via Querce al piano secondo e con area pertinenziale del subalterno 20 al piano terra;
- a nord-est con distacco su altra proprietà;
- a sud-est con appartamento subalterno 5 al piano secondo e con area pertinenziale del medesimo subalterno al piano terra;
- a sud-ovest con affaccio su area condominiale (bene comune non censibile – subalterno 17).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/pranzo con angolo cottura	39,97 mq	45,80 mq	1	45,80 mq	2,70 m	Secondo
Camera da letto 1	13,97 mq	17,02 mq	1	17,02 mq	2,70 m	Secondo
Camera da letto 2	9,76 mq	12,04 mq	1	12,04 mq	2,70 m	Secondo
Camera da letto 3	9,66 mq	11,28 mq	1	11,28 mq	2,70 m	Secondo
Corridoio	4,76 mq	5,32 mq	1	5,32 mq	2,70 m	Secondo
Bagno 1	6,05 mq	7,10 mq	1	7,10 mq	2,70 m	Secondo
Bagno 2	4,96 mq	5,89 mq	1	5,89 mq	2,70 m	Secondo
Balcone coperto / Ballatoio	17,40 mq	18,81 mq	0,33	7,52 mq	2,70 m	Secondo
Balcone coperto camera da letto 1	4,31 mq	4,98 mq	0,33	1,99 mq	2,70 m	Secondo
Balcone coperto soggiorno/pranzo	8,89 mq	9,42 mq	0,33	3,77 mq	2,70 m	Secondo
Pilotis – area coperta	43,53 mq	46,67 mq	0,20	9,33 mq	2,40 m	Terra
Cantina	4,66 mq	5,98 mq	0,25	1,20 mq	2,40 m	Terra
Cortile	39,27 mq	41,31 mq	0,18	7,44 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	135,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	135,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici su riportate sono da intendersi con le dovute ed ammissibili tolleranze. I coefficienti utilizzati sono stati scelti in maniera discrezionale dal sottoscritto Consulente in quanto ritenuti i più adeguati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni visionati tenendo comunque conto di quanto previsto dall'allegato C del D.P.R. 138/1998, dalla norma UNI 10750:2005 ed infine secondo quanto proposto dalla piattaforma www.procedure.it.

Al fine di rilevare tutte le caratteristiche necessarie per determinare l'attuale valore commerciale del bene posto in esecuzione, sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, sono stati visionati i siti, scattate fotografie, effettuate verifiche di dati ed eseguiti rilievi dell'intera proprietà.

Il giorno 5 dicembre 2025 il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di accertamento tecnico e alla costante presenza degli intervenuti, sig.ra **** Omissis **** in qualità compagna convivente dell'esecutato, occupante dell'immobile munita di procura e delega alla rappresentanza del debitore esecutato, dell'Avv. **** Omissis **** difensore dell'esecutato e dell'Avv. **** Omissis **** in qualità di custode giudiziario, ho proceduto ad eseguire una serie di rilievi metrici architettonici interni ed esterni all'immobile annotando le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dello stesso, sono stati inoltre effettuati rilievi fotografici sia interni che esterni, sono state effettuate altresì delle ricognizioni tecniche nella zona di ubicazione dell'immobile atte a stabilire lo stato e la destinazione d'uso del fabbricato ed il contesto urbanistico - edilizio nel quale è ubicato l'immobile stesso.

Sulla scorta di dette misurazioni, di seguito vengono analiticamente riportati i dati metrici e le destinazioni d'uso relative allo stato dell'unità immobiliare in oggetto al momento dei sopralluoghi:

PIANO SECONDO (superfici nette)

S.u.r.:

- 1) soggiorno/pranzo con angolo cottura mq. 39,84
- 2) camera da letto 1 mq. 13,97
- 3) camera da letto 2 mq. 9,76
- 4) camera da letto 3 mq. 9,66
- 5) corridoio mq. 4,76
- 6) bagno 1 mq. 6,05
- 7) bagno 2 mq. 4,96

Totale S.u.r. -- mq.89,00

S.n.r.:

- 1) balcone coperto / ballatoio mq. 17,40
- 2) balcone coperto camera da letto 1 mq. 4,31
- 3) balcone coperto soggiorno/pranzo mq. 8,89

Totale S.n.r. -- mq.30,60

PIANO TERRA (superfici nette)

S.n.r.:

1) pilotis – area coperta mq. 43,53

2) cantina mq. 4,66

3) corte – area scoperta mq. 39,27

Totale S.n.r. -- mq.87,46

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2005 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3705, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 440,28 Piano T-2
Dal 08/11/2006 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3705, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 440,28 Piano T-2

La cronistoria catastale è quella riportata nella visura storica catastale per immobile del 09/04/2026 allegata alla presente relazione.

Il titolare catastale risultante dalla suddetta visura storica catastale per immobile alla data del 09/04/2026 corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3705	4		A2	3	5,5 vani	123 mq	440,28 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto, al fine di accertare la conformità catastale dell'immobile, ha preliminarmente richiesto la visura planimetrica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Latina, relativa all'immobile pignorato, accertando che la rappresentazione planimetrica catastale dell'appartamento posto al piano secondo è del tutto conforme con lo stato dei luoghi rilevati, mentre la rappresentazione planimetrica dell'area pertinenziale di proprietà al piano terra (pilotis e corte) risulta difforme in quanto, nella zona coperta sotto il pilotis, è stata realizzata una piccola cantina, non presente sulla planimetria catastale con la costruzione di due tramezzi in mattoni forati e nella zona a cielo aperto è presente una struttura in rete metallica con copertura in pannelli tipo 'sandwich' saldamente ancorata al suolo, utilizzata come deposito e ricovero attrezzi.

Anche la toponomastica in visura non risulta conforme con l'attuale indirizzo, in particolare il numero civico presente in loco n.**** Omissis **** non corrisponde con quello presente in visura n.**** Omissis ****.

Fermo restando la regolarità urbanistica e gli eventuali titoli autorizzativi relativi alle difformità riscontrate, si evidenzia che ai fini dell'ottenimento della regolarità catastale, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, conformemente a quanto raffigurato in planimetria catastale, attraverso la demolizione totale dei due tramezzi realizzati e la rimozione della "gabbia metallica" o in alternativa (previa verifica di fattibilità presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi) procedere con i necessari aggiornamenti catastali ed in particolare con la redazione della pratica DOCFA.

La spesa per tale adempimento viene quantificata forfettariamente in € 700,00, comprensivi delle spese catastali pari ad € 70,00, con esclusione degli oneri di legge in fattura sui compensi professionali e dell'eventuale sanzione amministrativa, da determinarsi in relazione all'epoca di ultimazione delle opere a seguito di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina.

Riguardo l'eventuale ripristino dei luoghi si stima una spesa non superiore ad € 2.000,00.



PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario, è emerso che l'immobile è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato (nello specifico dalla compagna e dai figli minori). Per quanto concerne il debitore, si rileva che lo stesso, pur mantenendo la residenza anagrafica presso l'immobile pignorato, risulta attualmente domiciliato presso un altro indirizzo fuori regione, e pertanto non è stato reperito in loco al momento dell'accesso.

PATTI

Riguardo allo stato di occupazione, si precisa che con provvedimento del 22/01/2026, il Giudice dell'Esecuzione ha apposto formula di 'nulla osta' all'istanza depositata dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. Pertanto, il nucleo familiare dell'esecutato è legalmente autorizzato a permanere nell'immobile fino all'eventuale emissione dell'ordine di liberazione, che di norma avviene contestualmente o successivamente al decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ed in particolare l'immobile pignorato versano complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni del fabbricato laviabilità interna e lo spazio di manovra identificato in catasto con il Sub.**** Omissis **** e relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente stima, il vano scala identificato al N.C.E.U. al sub.**** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area dove è ubicato il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, non risultano gravami di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di una costruzione di complessivi n.3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra.

Dall'esame del fascicolo edilizio presso gli uffici tecnici del Comune di Fondi (LT), non è stato possibile accertare la data di inizio e fine lavori in quanto non presenti le relative comunicazioni, si è altresì potuto verificare che il Permesso a Costruire è stato rilasciato nell'anno 2004 e che l'accatastamento di primo stadio è stato presentato nell'anno 2005, si ritiene pertanto che la costruzione sia stata eseguita nell'arco temporale di questi due anni.

Il fabbricato presenta una struttura portante eseguita in cemento armato costituita da travi e pilastri con fondazioni a plinti e cordoli, solai in latero-cemento e tamponature a cassetta intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo tetto riportato a falde inclinate con rivestimento in tegole tradizionali.

L'accesso al compendio avviene da Via delle Querce n. 34 tramite un varco automatizzato a due battenti che integra, incastonato in una delle ante, un cancelletto pedonale coordinato. Tale configurazione costituisce un'unica soluzione d'ingresso per pedoni e autovetture, immettendo direttamente nella viabilità interna comune dalla quale si raggiungono le aree private al piano terra e i vani scala d'accesso alle unità abitative dei piani superiori.

L'immobile in oggetto si sviluppa al piano secondo con portoncino d'ingresso sul balcone/ballatoio di proprietà al quale si accede tramite un piccolo cancelletto in ferro ed è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, due bagni e tre balconi a livello.

Le pareti interne dell'appartamento sono per la gran parte intonacate ad esclusione dei bagni e dell'angolo cottura dove risultano parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione interna e dei balconi è interamente realizzata in mattonelle di gres smaltato (o ceramica monocottura).

Sono presenti porte finestre e finestre con infissi in alluminio taglio termico e doppio vetro dotate di persiane esterne in alluminio di colore verde scuro.

I bagni sono entrambi dotati di finestre che ne permettono illuminazione e aerazione naturale e provvisti di tutti gli elementi sanitari.

Il portoncino di ingresso è blindato.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, ed è presente un sistema di climatizzazione estiva ed invernale nel corridoio per la zona notte e nel soggiorno/pranzo dove è installata anche una stufa a pellet.

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile si presenta in un normale stato di conservazione, necessitando esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria. Nello specifico, si rilevano macchie da condensa localizzate in corrispondenza dei ponti termici strutturali, nonché una limitata porzione dell'intradosso del solaio nella camera matrimoniale interessata da una pregressa infiltrazione dalla copertura;

quest'ultima è risultata asciutta al momento dell'accesso, restando comunque suscettibile di ulteriore verifica in condizioni meteorologiche avverse.

L'area di pertinenza e proprietà esclusiva al piano terra, identificata come parte integrante dell'immobile pignorato sub.**** Omissis ****, è costituita da un ampio porticato (pilotis) e da una corte a cielo aperto, il tutto completamente pavimentato in pietra naturale. Tali spazi sono adibiti a zona di sosta per autovetture e spazio di manovra, oltre che ad area per il verde privato in vasi. All'interno dell'area si rilevano due difformità: una porzione di pilotis chiusa abusivamente con tramezzature in mattoni forati che costituisce una piccola cantina e, nell'area a cielo aperto, una struttura in rete metallica con copertura in pannelli tipo 'sandwich' saldamente ancorata al suolo, utilizzata come deposito e ricovero attrezzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Riguardo allo stato di occupazione, si precisa che con provvedimento del 22/01/2026, il Giudice dell'Esecuzione ha apposto formula di 'nulla osta' all'istanza depositata dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. Pertanto l'unità immobiliare risulta essere attualmente occupata dal nucleo familiare dell'esecutato composto oltre che dallo stesso, dalla compagna e i due figli minori.

Si rileva, all'atto del primo accesso, che il soggetto debitore, pur mantenendo la residenza anagrafica presso l'immobile pignorato, risulta attualmente domiciliato presso un altro indirizzo fuori regione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2005 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Costituzione per edificazione di fabbricato su area urbana di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Franco Bartolomucci in Roma	08/11/2006	339231	56253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Latina	11/11/2006	36791	21625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina servizio di Pubblicità Immobiliare (conservatoria RR.II.), il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà del sig. **** Omissis **** (esecutato), nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, allo stesso pervenuto per averlo acquistato dalla società costruttrice **** Omissis **** giusto atto di compravendita Notaio dott. **** Omissis **** in Roma rep./racc. **** Omissis **** del 08/11/2006 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 11/11/2006 al n. **** Omissis **** di formalità.

Precedentemente di proprietà della società costruttrice **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, per aver costruito a proprie cure e spese il fabbricato di cui il bene in oggetto è parte, su area alla stessa pervenuta giusto atto di compravendita Notaio Dott. **** Omissis **** in Formia rep./racc. **** Omissis **** del 25/05/2004 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina il 28/05/2004 al n. **** Omissis **** di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 11/11/2006
Reg. gen. 36792 - Reg. part. 8654
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Not. Dott. Bartolomucci Franco
Data: 08/11/2006

N° repertorio: 339232

N° raccolta: 56254

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale

Iscritto a Latina il 04/02/2010

Reg. gen. 2919 - Reg. part. 552

Importo: € 110.137,24

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 55.068,62

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 27/01/2010

N° repertorio: 101905

N° raccolta: 57

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Latina il 10/11/2016

Reg. gen. 23837 - Reg. part. 4005

Importo: € 54.016,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.008,41

Rogante: Equitalia servizi di riscossione S.p.A.

Data: 09/11/2016

N° repertorio: 1947

N° raccolta: 5716

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Latina il 21/01/2025

Reg. gen. 1379 - Reg. part. 1058

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non è stato possibile rilevare informazioni utili alla cancellazione delle formalità ed alla quantificazione dei relativi oneri.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare le dovute ispezioni ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei R.R.II. di Latina relative all'immobile oggetto di esecuzione dalle quali non risultano ulteriori formalità rispetto a quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal Creditore Procedente contenuta nel fascicolo telematico del procedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 e ricade in zona periferica, il cui contesto è a prevalente destinazione residenziale con presenza di edilizia sparsa e parzialmente agricolo, classificata dal P.R.G. comunale come zona B2 di completamento così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Fondi (LT).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nel corso degli accertamenti peritali, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Fondi (LT) al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte. All'esito delle ricerche effettuate è emerso che per l'edificazione del fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.359 del 08/06/2004 alla società costruttrice **** Omissis ****, basato sul progetto a firma del Geom. **** Omissis **** presentato unitamente alla richiesta di Permesso a costruire in data 08/04/2004 Prot. **** Omissis ****.

Nel fascicolo edilizio non sono presenti documenti attestanti le comunicazioni di inizio e fine lavori. Non è altresì presente alcuna richiesta né attestazione di agibilità che pertanto si ritiene non rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e il progetto allegato al Permesso di Costruire n. **** Omissis **** del 08/06/2004, si riscontra quanto segue:

Relativamente all'appartamento al piano secondo si rileva una lieve difformità nella sagoma delle pareti interne poste al termine del corridoio di disimpegno. Tale variazione, tuttavia, non comporta alterazioni della volumetria complessiva, della superficie utile o della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, mantenendo invariata la distribuzione funzionale dei vani, detta difformità è da considerarsi riconducibile alle tolleranze costruttive ed esecutive ai sensi dell'art.34-bis del D.P.R. 380/2001 (e succ. mod. ed int. ex art.34-ter), in quanto una mera irregolarità geometrica non pregiudizievole.

Riguardo invece il piano terra, si rileva la realizzazione di una cantina (mq 4,66) ricavata mediante la chiusura di una porzione di portico (pilotis) con tramezzature in laterizio non previste in progetto e l'installazione di una porta metallica, tale opera ha comportato un aumento della superficie e del volume utile dell'unità immobiliare (seppure di tipo non residenziale).

Inoltre, nell'area di corte a cielo aperto, è stato installato un "gabbione" adibito a deposito e ricovero attrezzi con copertura in pannelli 'sandwich' stabilmente ancorato al suolo.

Tali interventi non risultano autorizzati dai titoli abilitativi agli atti del Comune di Fondi, per la regolarizzazione di dette difformità, si prospettano le seguenti opzioni:

1. Ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle tramezzature della cantina e la rimozione integrale della struttura metallica, riconducendo le aree alla configurazione di portico e corte scoperta come da progetto approvato. Riguardo l'eventuale ripristino dei luoghi si stima una spesa non superiore ad € 2.000,00.
2. Accertamento di conformità (SCIA in sanatoria) previa verifica del rispetto delle tolleranze di cui all'art.34-

bis del DPR 380/2001, tramite il deposito di apposita pratica amministrativa e il pagamento delle relative sanzioni pecuniarie. I costi previsti, a carico dell'aggiudicatario, per le pratiche di regolarizzazione sono stimate in € 4.000,00 onnicomprensivi degli onorari dei professionisti tecnici incaricati all'espletamento delle pratiche edilizie e degli oneri dovuti all'amministrazione Comunale di Fondi per tasse istruttorie e sanzioni amministrative previste salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico.

Si fa presente che di tale spesa si è ritenuto di tenerne conto nella determinazione finale del valore di stima dell'immobile stesso.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



In sede di primo accesso, secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** (occupante dell'immobile e delegata dell'esecutato), non risulta formalmente costituito un condominio né nominato un amministratore condominiale, di conseguenza, non sono stati indicati oneri condominiali ordinari a carico dell'unità pignorata. Si rileva tuttavia che l'immobile fa parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari che condividono parti comuni, pertanto, sebbene non vi sia una gestione condominiale strutturata, restano pro-quota a carico della proprietà le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali parti comuni e delle utenze condivise, la cui gestione appare attualmente affidata alla cooperazione informale tra i proprietari.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Considerato che l'immobile in esecuzione è costituito da un appartamento posto al secondo con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra, sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34, analizzata la collocazione e posizione all'interno della stessa costruzione, l'impossibilità di dividere l'immobile in più lotti, si è ritenuto di poter procedere in fase di stima alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Querce 34, piano 2 e T
Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di n.3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno, due bagni e tre balconi a livello, con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra, sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 (catastalmente 84). L'immobile ricade in zona periferica classificata dal P.R.G.



comunale come zona B2 – completamento, il cui contesto è a prevalente destinazione residenziale con presenza di edilizia sparsa e parzialmente agricolo, dotata dei principali servizi in aree limitrofe e con collegamenti alla viabilità urbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3705, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 196.765,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno adottare come criterio di stima la metodologia diretta, basata sulla comparazione con beni simili, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Tale metodologia diretta deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni e immobili oggetto di compravendita come le dimensioni e la conformazione del lotto, lo stato degli immobili, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari) sia dalla consultazione di riviste ed annunci immobiliari e dei relativi siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale.

Sono state inoltre consultate le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio riferiti ad immobili siti in Comune di Fondi e ricadenti nella zona D1- "Periferica - Via delle Querce / Strada Provinciale 99, Via Ripa, Via Vetrine" riferiti al secondo semestre 2025.

Ai fini della determinazione del valore unitario finale, si è tenuto conto dei valori medi dichiarati nelle recenti compravendite immobiliari relative alla medesima area, desumibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

Nella valutazione sono stati considerati tutti i fattori emersi dai sopralluoghi effettuati (ubicazione, consistenza, accessori e dipendenze ad uso esclusivo, stato di conservazione, esposizione, livello di conduzione, ecc.), le finiture esterne dell'immobile, nonché l'interno dei locali che risultano in normale stato manutentivo e conservativo.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto di vendita, tenendo comunque in considerazione l'attuale situazione del mercato immobiliare, è stimato il seguente (Vu) valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile: €/mq 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fondi (LT) - Via Querce 34, piano 2 e T	135,70 mq	1.450,00 €/mq	€ 196.765,00	100,00%	€ 196.765,00
Valore di stima:					€ 196.765,00

Valore di stima: € 196.765,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.700,00	€

Valore finale di stima: € 192.065,00

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.

Latina, li 18/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cecinelli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n.359 del 08/06/2004
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Tavola unica elaborato di progetto prot.13168/A del 08.04.2004 allegato al permesso di costruire 359 del 08/06/2004
- ✓ N° 7 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestazioni invio relazione alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fondi (LT) - Via Querce 34, piano 2 e T

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di n.3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno, due bagni e tre balconi a livello, con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra, sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 (catastalmente 84). L'immobile ricade in zona periferica classificata dal P.R.G. comunale come zona B2 - completamento, il cui contesto è a prevalente destinazione residenziale con presenza di edilizia sparsa e parzialmente agricolo, dotata dei principali servizi in aree limitrofe e con collegamenti alla viabilità urbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3705, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 e ricade in zona periferica, il cui contesto è a prevalente destinazione residenziale con presenza di edilizia sparsa e parzialmente agricolo, classificata dal P.R.G. comunale come zona B2 di completamento così come riportato nelle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Fondi (LT).

Prezzo base d'asta: € 192.065,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.065,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Querce 34, piano 2 e T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3705, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	135,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ed in particolare l'immobile pignorato versano complessivamente in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di n.3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno, due bagni e tre balconi a livello, con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra, sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 (catastalmente 84). L'immobile ricade in zona periferica classificata dal P.R.G. comunale come zona B2 - completamento, il cui contesto è a prevalente destinazione residenziale con presenza di edilizia sparsa e parzialmente agricolo, dotata dei principali servizi in aree limitrofe e con collegamenti alla viabilità urbana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Riguardo allo stato di occupazione, si precisa che con provvedimento del 22/01/2026, il Giudice dell'Esecuzione ha apposto formula di 'nulla osta' all'istanza depositata dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. Pertanto l'unità immobiliare risulta essere attualmente occupata dal nucleo familiare dell'esecutato composto oltre che dallo stesso, dalla compagna e i due figli minori.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Latina il 21/01/2025

Reg. gen. 1379 - Reg. part. 1058

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

Contro **** Omissis ****

