

# TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Perez Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 310.140,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Ing. Perez Roberto, con studio in Viale XVIII Dicembre, 48 - 04100 - Latina (LT), email roberto@studioperez.it, PEC roberto.perez@ingpec.eu, Tel. 0773697550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Rosa Quattrococchi, 371, piano T-1°

## DESCRIZIONE

Trattasi porzione di villetta quadrifamiliare sita in un complesso residenziale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito in Via Rosa Quattrococchi al n. 371 del Comune di Fondi (LT) e più precisamente in località Borgo Sant'Antonio (all. 1).

Il complesso immobiliare, è composto da n. 10 corpi di fabbrica ad uso residenziale, per complessive n. 40 unità abitative.

Ogni corpo di fabbrica è costituito da n. 4 unità abitative, con rispettive corti esclusive di mq. 262,56 circa, ciascuna dislocata tra piano terra e piano primo, collegati da scala interna.

All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede dalla viabilità interna del centro residenziale, mediante passo carrabile contraddistinto con il n. 17 (all. 2).

Una volta all'interno della corte esclusiva, mediante passerella pedonale, si arriva all'ingresso del piano terra dove entrando troviamo un ampio soggiorno con angolo cottura e un bagno per una superficie utile di mq. 35,87 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 (all. 2).

Salendo le scale, si arriva al piano primo con superficie utile di mq. 30,60 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 dove troviamo un disimpegno che da accesso a due camere da letto di cui una con balcone annesso, un bagno ed un balcone. I due balconi sviluppano una superficie utile di mq. 12,09 circa (all. 2).

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è munito di servizi di urbanizzazione primaria.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Rosa Quattrococchi, 371, piano T-1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità sopra riportata, deriva dall'atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DA COOPERATIVA a rogito del Notaio Fontecchia Andrea, di cui si allega copia (all. 3) e dove viene dichiarato che l'esecutato sia coniugato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, presenta due lati in aderenza con le porzioni contigue identificate ai subalterni 30 e 32. Un ulteriore lato confina con la proprietà censita al subalterno 26, mentre il quarto lato, sul quale insiste l'accesso alla corte esclusiva, risulta prospiciente all'area consorziale comune, a favore di tutti i consorziati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,87 mq	41,60 mq	1	41,60 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	30,60 mq	41,60 mq	1	41,60 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	6,90 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,19 mq	6,03 mq	0,25	1,51 mq	0,00 m	Primo
Giardino	262,56 mq	262,56 mq	0,18	47,26 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,90 mq</b>		

Le superfici sopra riportate sono corrispondenti a quelle legittimate dal titolo edilizio abilitativo (all. 5) e corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile e alla planimetria catastale (all. 6), verificate a seguito del sopralluogo effettuato il 12/09/2025 (all. 4).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2006 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28 Piano Terra e Primo
Dal 10/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28 Piano Terra e Primo
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 440,28 Piano Terra e Primo
Dal 30/12/2015 al 07/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 440,28 Piano Terra e Primo
Dal 07/07/2020 al 11/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 440,28 Piano Terra e Primo

La cronistoria sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 7).

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	1908	33		A7	1	5,5 vani	91 mq	440,28 €	Terra e Primo	

### Corrispondenza catastale

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

Come da visura (all. 7) e planimetria catastale (all. 6).

### PRECISAZIONI

Non sono presenti precisazioni.

### PATTI

Non sono presenti patti.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato il 12/09/2025 risultava chiuso e non abitato, in buono stato di conservativo come da foto allegate (all. 2).

### PARTI COMUNI

Le parti comuni che si contraddistinguono nell'immobile oggetto di esecuzione sono la viabilità con spazi di manovra e parcheggi, l'approvvigionamento del GPL mediante l'uso di bombolone comune, presenza del depuratore per lo smaltimento delle acque reflue, presenza di piscina ed attrezzature sportive all'interno del consorzio.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livelli ed usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazione a platea;

Altezza interna utile: h 2,70 m sia per il piano terra che per il piano primo;

Strutture verticali: struttura in c.a.;

Solai: in laterocemento;

Copertura: a doppia falda;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante con sovrastante coppo in cotto;

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate rasate e pitturate con colore chiaro;

Pavimentazione interna: gres;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con doppio vetro con oscuranti in legno, il portoncino d'ingresso è blindato con inserti in legno e le porte interne sono in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile per civile abitazione, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia a GPL.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato il 12/09/2025 risultava chiuso e non abitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1975 al 10/12/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pisapia Raffaello	22/10/1975	45908	6889
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	25/10/1975		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro	27/10/1975	5134	
Dal 10/12/2010 al 02/01/2026	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DA COOPERATIVA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fontecchia Andrea	10/12/2012	16838	13078
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate	10/01/2011	401	335

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La provenienza ventennale sopra elencata, è stata edotta dalla visura catastale storica dell'immobile (all. 7).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 11/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Latina il 25/07/2016  
 Reg. gen. 15814 - Reg. part. 2649  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 402.472,00  
 Rogante: Tribunale di Rimini  
 Data: 03/06/2016  
 N° repertorio: 1064  
 N° raccolta: 2016
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Latina il 06/03/2017  
 Reg. gen. 5321 - Reg. part. 686  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 7.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 3.330,70  
 Rogante: Giudice di Pace di Fondi

ASTE GIUDIZIARIE®  
Data: 21/10/2015  
N° repertorio: 242

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Latina il 20/06/2023  
Reg. gen. 16832 - Reg. part. 1757  
Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Lipari Anna Maria

Data: 08/07/2003

N° repertorio: 126103

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 08/06/2021

Reg. gen. 14176 - Reg. part. 10771

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 09/08/2024

Reg. gen. 21717 - Reg. part. 17043

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Sono state reperite le sopra citate formalità e prodotte in allegato (all. 8).

Si precisa inoltre che, oltre alle sopra citate formalità, risultano intervenuti nella presente procedura esecutiva immobiliare:

- la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale mandataria speciale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un credito pari ad € 402.472,02 (euro quattrocentoduemilaquattrocentosettantadue/02);
- la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di mandataria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la somma di € 85.739,94 (euro ottantacinquemilasettecentotrentanove/94).

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area fondiaria su cui insiste il complesso immobiliare comprendente l'unità oggetto di esecuzione, come risultante dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Fondi, ricade in Zona B4 (zona di ristrutturazione edilizia) del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

La suddetta zona è inoltre compresa in ambito dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della ex L. 1497/1939, in forza dei Decreti Ministeriali del 15/12/1959 e del 29/08/1977, nonché soggetta alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 490/1999, art. 146, comma 1, e art. 151.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stato realizzato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù della Concessione Edilizia n. 4028 del 07/09/2001 (all. 5), successiva Variante in corso d'opera con P.d.C. n. 1169 del 18/07/2006 (all. 5) e successivo P.d.C. n. 2309 del 19/04/2010 (all. 5). Da sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 12/09/2025, e dal successivo reperimento dei titoli prima menzionati, lo scrivente ha rilevato che lo stato di fatto corrisponde allo stato legittimato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si è provveduto a redigere l'APE dell'immobile (all. 9).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,16

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 18.131,64

Importo spese straordinarie già deliberate: € 492,28

Le spese condominiali con le spese straordinarie e le morosità sono state edotte dall'estratto conto a nome dell'esecutato, rilasciato dall'amministratore del condominio Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all. 11).

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Rosa Quattrococchi, 371, piano T-1°  
 Trattasi porzione di villetta quadrifamiliare sita in un complesso residenziale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito in Via Rosa Quattrococchi al n. 371 del Comune di Fondi (LT) e più precisamente in località Borgo Sant'Antonio (all. 1). Il complesso immobiliare, è composto da n. 10 corpi di fabbrica ad uso residenziale, per complessive n. 40 unità abitative. Ogni corpo di fabbrica è costituito da n. 4 unità abitative, con rispettive corti esclusive di mq. 262,56 circa, ciascuna dislocata tra piano terra e piano primo, collegati da scala interna. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede dalla viabilità interna del centro residenziale, mediante passo carrabile contraddistinto con il n. 17 (all. 2). Una volta all'interno della corte esclusiva, mediante passerella pedonale, si arriva all'ingresso del piano terra dove entrando troviamo un ampio soggiorno con angolo cottura e un bagno per una superficie utile di mq. 35,87 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 (all. 2). Salendo le scale, si arriva al piano primo con superficie utile di mq. 30,60 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 dove troviamo un disimpegno che da accesso a due camere da letto di cui una con balcone annesso, un bagno ed un balcone. I due balconi sviluppano una superficie utile di mq. 12,09 circa (all. 2). Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è munito di servizi di urbanizzazione primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 348.140,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato calcolato considerando variabili come l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture, il comfort, la consistenza, la regolarità geometrica, la presenza di vincoli e servitù, i dati metrici e la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. L'insieme di questi fattori, unitamente all'esame di documentazioni ufficiali e a una ricerca finalizzata alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, utile per indicare sia il valore al metro quadro sia il valore complessivo (considerando eventuali adeguamenti), ha contribuito a individuare il valore di compravendita da attribuire agli immobili stimati. Il confronto tra le quotazioni OMI (Ville e Villini semestre 1° anno 2025 - con stato conservativo Ottimo), con valori tra €/mq 2.000,00 e €/mq 2.600,00 (all. 10), e i prezzi rilevati tramite indagini presso Agenzie Immobiliari e operatori del settore, si è scelto come il valore massimo delle quotazioni OMI di €/mq 2.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Fondi (LT) - Via Rosa Quattrococchi, 371, piano T-1°	133,90 mq	2.600,00 €/mq	€ 348.140,00	100,00%	€ 348.140,00
Valore di stima:					€ 348.140,00

Valore di stima: € 348.140,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ristrutturazione per vetustà dell'immobile	38.000,00	€

**Valore finale di stima: € 310.140,00**

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 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Perez Roberto

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto google earth (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 2 Foto - Foto (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Assegnazione di alloggio da cooperativa (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/01/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto conto condominio per morosità e spese (Aggiornamento al 24/10/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Rosa Quattrococchi, 371, piano T-1°  
Trattasi porzione di villetta quadrifamiliare sita in un complesso residenziale denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito in Via Rosa Quattrococchi al n. 371 del Comune di Fondi (LT) e più precisamente in località Borgo Sant'Antonio (all. 1). Il complesso immobiliare, è composto da n. 10 corpi di fabbrica ad uso residenziale, per complessive n. 40 unità abitative. Ogni corpo di fabbrica è costituito da n. 4 unità abitative, con rispettive corti esclusive di mq. 262,56 circa, ciascuna dislocata tra piano terra e piano primo, collegati da scala interna. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede dalla viabilità interna del centro residenziale, mediante passo carrabile contraddistinto con il n. 17 (all. 2). Una volta all'interno della corte esclusiva, mediante passerella pedonale, si arriva all'ingresso del piano terra dove entrando troviamo un ampio soggiorno con angolo cottura e un bagno per una superficie utile di mq. 35,87 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 (all. 2). Salendo le scale, si arriva al piano primo con superficie utile di mq. 30,60 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 dove troviamo un disimpegno che da accesso a due camere da letto di cui una con balcone annesso, un bagno ed un balcone. I due balconi sviluppano una superficie utile di mq. 12,09 circa (all. 2). Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è munito di servizi di urbanizzazione primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'area fondiaria su cui insiste il complesso immobiliare comprendente l'unità oggetto di esecuzione, come risultante dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Fondi, ricade in Zona B4 (zona di ristrutturazione edilizia) del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978. La suddetta zona è inoltre compresa in ambito dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della ex L. 1497/1939, in forza dei Decreti Ministeriali del 15/12/1959 e del 29/08/1977, nonché soggetta alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 490/1999, art. 146, comma 1, e art. 151.

**Prezzo base d'asta: € 310.140,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.140,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fondi (LT) - Via Rosa Quattrococchi, 371, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 1908, Sub. 33, Categoria A7	<b>Superficie</b>	133,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo effettuato il 12/09/2025 risultava chiuso e non abitato, in buono stato di conservativo come da foto allegate (all. 2).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi porzione di villetta quadrifamiliare sita in un complesso residenziale denominato **** Omissis **** sito in Via Rosa Quattrococchi al n. 371 del Comune di Fondi (LT) e più precisamente in località Borgo Sant'Antonio (all. 1). Il complesso immobiliare, è composto da n. 10 corpi di fabbrica ad uso residenziale, per complessive n. 40 unità abitative. Ogni corpo di fabbrica è costituito da n. 4 unità abitative, con rispettive corti esclusive di mq. 262,56 circa, ciascuna dislocata tra piano terra e piano primo, collegati da scala interna. All'immobile oggetto di esecuzione vi si accede dalla viabilità interna del centro residenziale, mediante passo carrabile contraddistinto con il n. 17 (all. 2). Una volta all'interno della corte esclusiva, mediante passerella pedonale, si arriva all'ingresso del piano terra dove entrando troviamo un ampio soggiorno con angolo cottura e un bagno per una superficie utile di mq. 35,87 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 (all. 2). Salendo le scale, si arriva al piano primo con superficie utile di mq. 30,60 circa, con un'altezza utile di mt. 2,70 dove troviamo un disimpegno che da accesso a due camere da letto di cui una con balcone annesso, un bagno ed un balcone. I due balconi sviluppano una superficie utile di mq. 12,09 circa (all. 2). Il **** Omissis **** è munito di servizi di urbanizzazione primaria.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 25/07/2016

Reg. gen. 15814 - Reg. part. 2649

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 402.472,00

Rogante: Tribunale di Rimini

Data: 03/06/2016

N° repertorio: 1064

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Latina il 06/03/2017

Reg. gen. 5321 - Reg. part. 686

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.330,70

Rogante: Giudice di Pace di Fondi

Data: 21/10/2015

N° repertorio: 242

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Latina il 20/06/2023

Reg. gen. 16832 - Reg. part. 1757

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Lipari Anna Maria

Data: 08/07/2003

N° repertorio: 126103

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 08/06/2021

Reg. gen. 14176 - Reg. part. 10771



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 09/08/2024

Reg. gen. 21717 - Reg. part. 17043

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

