

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mastrobattista Serena, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico.....	3
Stima / Formazione lotti	11
Elenco allegati.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Schema riassuntivo.....	15
Formalità da cancellare	16



All'udienza del 27/04/2020, il sottoscritto Arch. Mastrobattista Serena, con studio in Via Gaetano Donizetti, 19 - 04022 - Fondi (LT), email mastrobattistaserena@gmail.com, PEC serena.mastrobattista@archiworldpec.it, Tel. 349 1333837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Sant'Antonio snc

DESCRIZIONE

Si tratta di un edificio residenziale isolato, ad un solo piano, sito all'interno del **** Omissis **** e di proprietà del sig. **** Omissis ****.

Il suddetto immobile è composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, mentre al piano seminterrato sono ubicati i locali deposito e cantina.

L'ingresso all'abitazione avviene tramite un porticato esterno sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano strada.

Nelle vicinanze è stata riscontrata la presenza di alcuni servizi - supermercato, piccole attività commerciali, strutture ricettive di vario genere - per la vicinanza con l'arteria stradale regionale 213-Flacca e poiché il bene pignorato è ubicato in una zona turistica.

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

Si fa presente che in data 18.09.2020 alle ore 16.00 era stato fissato un primo sopralluogo, cui era stata data corretta comunicazione alle parti, come si evince dagli allegati alla perizia. Tuttavia, in quell'occasione, nessuna delle parti né il custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione, l'Avv. **** Omissis **** era presente sul posto.

Si è pertanto reso necessario fissare una nuova data per il sopralluogo al bene, avvenuto il 02/10/2020.

Il tutto è stato riportato anche nel verbale di accesso che si allega alla perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Sant'Antonio snc

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.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia confina sui quattro lati con terreno di proprietà della Società **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	64,80 mq	76,80 mq	0,20	15,36 mq	2,90 m	Seminterrato
Cantina	26,10 mq	33,40 mq	0,20	6,68 mq	1,70 m	Seminterrato
Abitazione	72,85 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,90 m	Terra
Veranda	21,80 mq	22,50 mq	0,95	21,38 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come si evince dalle fotografie allegate, sui lati sud ed est dell'edificio è stato realizzato un patio - completo di pavimentazione - che, sfruttando il dislivello del terreno, funge da spazio esterno all'abitazione, in quanto accessibile dalla portafinestra del soggiorno e da quella della camera da letto. Tuttavia, tale patio - che non risulta dalla documentazione catastale - insiste su una particella diversa da quella dell'abitazione e non è intestata al debitore esecutato. Tale particella è identificata con i seguenti estremi: Foglio **** Omissis **** Mappale **** Omissis **** e risulta intestata alla **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 864 Categoria A3
Dal 03/07/2002 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 68, Part. 864 Categoria A3, Cons. 5,5 vani
Dal 15/03/2011 al 31/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 864 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 369,27 Piano T-S1

L'attuale titolare catastale 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
	68	864			A3	3	5,5 vani	131 mq	369,27 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si riscontrano sostanziali differenze fra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale. Tali difformità riguardano:

- la posizione di alcuni tramezzi interni, la cui costruzione ha determinato la realizzazione di un secondo locale igienico;
- la presenza di una finestra sul prospetto ovest;
- la conversione delle finestre del prospetto sud in portafinestra;
- la realizzazione di una cucina in muratura sul lato nord del portico, in corrispondenza dell'ingresso;
- la realizzazione di un camino all'interno del soggiorno.

Inoltre, come già accennato, su particella distinta da quella del bene pignorato - e non intestata al debitore esecutato - è stato realizzato un patio pavimentato avente una superficie di oltre 100 mq che circonda l'abitazione sui lati sud ed est e che funge da spazio esterno all'abitazione. Ancora, sul fianco est di tale patio è stata costruita una doccia esterna in muratura.

Si è reso pertanto necessario l'aggiornamento catastale che si invia in allegato alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, c.2 c.p.c., è emerso che nell'immobile non risiede abitualmente il proprietario.

Inoltre, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fondi, in cui l'esecutato risulta residente, è stato richiesto l'Estratto di Matrimonio, dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** a Roma (RM) il 09/05/1988.

Dalla documentazione catastale, invece, è emerso che i coniugi sono in regime di separazione dei beni.

PATTI

Dal sopralluogo di accesso e secondo quanto riportato dal sig. **** Omissis **** è emerso che l'immobile risulta ad oggi abitato saltuariamente dal proprietario.

STATO CONSERVATIVO

Secondo quanto emerso dal sopralluogo di accesso, l'immobile risulta in buon stato di conservazione ed abitato saltuariamente dal proprietario.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, né risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato presenta una servitù di passaggio pedonale e carrabile attraverso il terreno distinto nel N.C.T. di Latina al Foglio **** Omissis ****, Mappale **** Omissis ****, attualmente di proprietà dei sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Tale informazione è desunta dall'atto di compravendita (repertorio **** Omissis ****, Raccolta **** Omissis ****) stipulato in data 03/07/2002 a Roma e gentilmente fornito alla scrivente dal debitore esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha un'esposizione Nord-Sud e l'altezza interna utile è pari a 2,90 m.

Dal momento che non è stato possibile accedere alla documentazione depositata in Comune, le informazioni riguardanti le caratteristiche costruttive dell'edificio sono state desunte dal sopralluogo effettuato, dalla planimetria depositata al catasto e da quanto riportato dal proprietario.

La struttura è realizzata con muratura portante in blocchetti di cemento e solai presumibilmente in laterocemento, mentre le tamponature sono in laterizio.

Sia le strutture verticali che quelle orizzontali si presentano in buono stato di conservazione.

Le pareti dell'immobile, sia interne che esterne, sono intonacate e si presentano in discreto stato.

La pavimentazione interna è costituita da elementi in cotto in tutta l'abitazione, fatta eccezione per il locale igienico collocato sul lato sud, che presenta un pavimento in gres porcellanato. Entrambi i servizi igienici, inoltre, sono provvisti di una piastrellatura a parete per un'altezza complessiva di circa m. 2.00. Le stesse piastrelle, disposte con un'inclinazione di 45°, si ritrovano in cucina, in corrispondenza del paraschizzi.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e sono provvisti di persiane. Inoltre, le portafinestra che affacciano sul prospetto sud sono dotate di grate apribili. Le porte interne sono anch'esse in legno.

Nell'abitazione non sono presenti impianti di riscaldamento o di condizionamento e il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario avviene per mezzo di due boiler collocati nei servizi igienici. Nel soggiorno è comunque presente un camino, che funge da sistema di riscaldamento invernale.

Secondo quanto riportato dal proprietario - ma senza alcuna riprova ufficiale da parte della scrivente - l'immobile è collegato alla rete elettrica ed è provvisto di allaccio all'acquedotto comunale e alla pubblica fogna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto riportato alla scrivente, l'immobile risulta saltuariamente abitato dal proprietario nonché debitore esecutato, il sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1989 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Dato desunto dall'impianto meccanografico del 01/01/1989			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 03/07/2002 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2011 al 31/08/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nola Gianvincenzo	15/03/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 23/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Latina il 04/06/2002
Reg. gen. 14318 - Reg. part. 2071
Importo: € 206.582,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota è corredata dal seguente documento successivo: - Comunicazione n.796 del 25/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2010 e cancellazione totale eseguita in data 15/03/2010 (Art.13, comma8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 29/01/2010
Reg. gen. 2478 - Reg. part. 430

Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Dalla certificazione notarile in atti si evince che l'importo del mutuo è pari ad euro 120.000,00 - durata 15 anni - e che l'ipoteca sull'immobile oggetto della perizia è pari ad euro 240.000,00.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo esattoriale
Iscritto a Latina il 09/02/2017
Reg. gen. 3274 - Reg. part. 380
Importo: € 146.726,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 73.363,09

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Latina il 23/07/2002
Reg. gen. 18844 - Reg. part. 13509
Formalità a carico dell'acquirente

Note: La trascrizione in oggetto riguarda l'acquisto dell'immobile pignorato, per un valore di euro 46.230,00. Tale compravendita viene stipulata tra la società **** Omissis ****, parte venditrice, e il sig. **** Omissis ****, parte acquirente.

- **Compravendita**

Trascritto a Latina il 05/04/2011
Reg. gen. 7990 - Reg. part. 5356
Formalità a carico dell'acquirente

Note: La trascrizione in oggetto riguarda l'acquisto dell'immobile pignorato, per un valore di euro 46.530,00. Tale compravendita viene stipulata tra il sig. **** Omissis ****, parte venditrice, e il sig. **** Omissis ****, parte acquirente nonché debitore esecutato.

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Latina il 06/08/2019
Reg. gen. 18721 - Reg. part. 13530
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della cartografia esistente risulta che l'immobile in oggetto:

- secondo il P.R.G. del Comune di Fondi, 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, ha la seguente destinazione urbanistica: "Attrezzature pubbliche". Pertanto in detta zona, secondo le disposizioni dell'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dovrebbero essere collocate le attrezzature di quartiere, ovvero attrezzature scolastiche o di interesse comune, parcheggi, verde pubblico e/o attrezzato o altre esigenze di interesse generale;
- secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007, fa parte del paesaggio degli insediamenti urbani e degli ambiti di recupero e valorizzazione paesistica - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - e, nel contempo, fa parte delle

aree urbanizzate e del paesaggio con valore estetico tradizionale e delle bellezze panoramiche - Tavola B (Beni Paesaggistici) - secondo quanto disciplinato alle lettere c) e d) del DLgs 42/2004, secondo cui in tali categorie rientrano: " c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal già citato atto di compravendita - repertorio **** Omissis ****, Raccolta **** Omissis **** - stipulato in data 03/07/2002 a Roma, si legge testualmente: "ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 [per l'immobile pignorato] è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Latina [sic] concessione in sanatoria in data 5 giugno 2002 con il n.1443, pratica n.3046". Tale dichiarazione viene ribadita nell'atto di compravendita già in atti - repertorio **** Omissis ****, Raccolta **** Omissis **** - stipulato in data 15/03/2011 a Roma in cui, al paragrafo "Dichiarazioni urbanistiche", si legge che la parte venditrice nella persona del sig. **** Omissis **** attesta che l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza delle autorizzazioni urbanistiche, ma che "è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Fondi concessione in sanatoria in data 5 giugno 2002 con il n.1443 pratica 3046".

Tuttavia, nonostante sia stata presentata formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fondi e nonostante siano state fornite a tale ufficio tutte le informazioni in mio possesso relative all'immobile pignorato, non è stato possibile consultarne i fascicoli relativi, in quanto non è stata rinvenuta alcuna pratica, come risulta da documentazione allegata alla perizia.

A tal proposito, quindi, si è provveduto ad inoltrare, sempre al Comune di Fondi, richiesta per il Certificato di Destinazione d'Uso del Mappale su cui insiste l'edificio pignorato, che si allega alla presente perizia. Come già notato nella sezione "Normativa Urbanistica", da tale certificato si desume che la particella catastale in questione ricade in zona "Attrezzature pubbliche".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato di prestazione energetica dell'immobile, secondo quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione è stato redatto dalla scrivente ed opportunamente trasmesso.

Dal sopracitato atto di compravendita già in atti (repertorio **** Omissis ****, Raccolta **** Omissis ****), infatti, si evince che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Ancora, dallo stesso atto, si ricava che la parte acquirente, nella persona del sig. **** Omissis **** dispensa la parte venditrice dalla garanzia di conformità degli impianti.

Pertanto non è possibile, per chi scrive, attestare l'agibilità dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali, poiché si tratta di immobile non inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Sant'Antonio snc

Si tratta di un edificio residenziale isolato, ad un solo piano, sito all'interno del **** Omissis **** e di proprietà del sig. **** Omissis ****. Il suddetto immobile è composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, mentre al piano seminterrato sono ubicati i locali deposito e cantina. L'ingresso all'abitazione avviene tramite un porticato esterno sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano strada. Nelle vicinanze è stata riscontrata la presenza di alcuni servizi - supermercato, piccole attività commerciali, strutture ricettive di vario genere - per la vicinanza con l'arteria stradale regionale 213-Flacca e poiché il bene pignorato è ubicato in una zona turistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 864, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 170.067,68

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di conservazione, manutenzione, finitura e comfort, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle quotazioni O.M.I. e ad un'attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato - indicando sia il prezzo per metro quadrato che il valore complessivo e tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima - hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

A ciò si aggiunga che il bene fruisce, come già descritto nella perizia, di una superficie

esterna pavimentata di oltre 100 mq, realizzata su particella distinta da quella del bene pignorato e non intestata al debitore esecutato. Tale patio è da ritenersi abusivo, come pure la cucina in muratura realizzata sul fronte nord del portico, in prossimità dell'ingresso all'abitazione, e la doccia esterna, sempre in muratura, realizzata sul fianco est.

La demolizione di tali abusi è stata quantificata in euro/mc 90,00 per un totale di euro 4.000,00 cui bisogna aggiungere: il carico e il trasporto a discariche e/o impianti autorizzati del materiale di risulta: quantificato in euro 600,00;

- il compenso alle discariche autorizzate o agli impianti di riciclaggio del materiale per lo smaltimento del materiale inerte non recuperabile: quantificato in euro 400,00;
- la messa in pristino del terreno interessato dagli abusi: euro 500,00.

Di conseguenza, il valore complessivo dell'immobile tiene conto di tali lavori da eseguire.

Ancora, come già descritto nei precedenti paragrafi, due atti di compravendita - repertorio n.76781, Raccolta n.11420 e repertorio n.91688, Raccolta n.19128 - fanno riferimento ad una presunta regolarizzazione urbanistica dell'immobile con concessione edilizia in sanatoria in base alla Legge n.47/1985. Tuttavia, dal momento che la pratica edilizia in questione non è stata ritrovata negli archivi del Comune di Fondi, non è possibile stabilire con certezza se siano stati pagati tutti gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Di conseguenza, il valore complessivo dell'immobile tiene conto di tali lavori da eseguire.

Ancora, come già descritto nei precedenti paragrafi, due atti di compravendita - repertorio **** Omissis ****, Raccolta **** Omissis **** e repertorio **** Omissis ****, Raccolta **** Omissis **** - fanno riferimento ad una presunta regolarizzazione urbanistica dell'immobile con concessione edilizia in sanatoria in base alla Legge n.47/1985. Tuttavia, dal momento che la pratica edilizia in questione non è stata ritrovata negli archivi del Comune di Fondi, non è possibile stabilire con certezza se siano stati pagati tutti gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Fondi (LT) - Via Sant'Antonio snc	130,42 mq	1.304,00 €/mq	€ 170.067,68	100,00%	€ 170.067,68
Valore di stima:					€ 170.067,68

Valore di stima: € 170.067,68

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: Demolizione abusi edilizi e messa in pristino	5500,00	€

Valore finale di stima: € 164.567,68

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.

Fondi, li 11/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mastrobattista Serena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralci del PTPR (Aggiornamento al 23/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di accesso agli atti (Aggiornamento al 18/11/2020)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. Foglio 68 Part.864 (Aggiornamento al 02/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato matrimonio
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie dell'immobile (Aggiornamento al 02/10/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Aggiornamento dei dati catastali e della planimetria catastale (Aggiornamento al 04/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato prestazione energetica (A.P.E.) (Aggiornamento al 11/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 02/12/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Repertorio n.76781 Raccolta n.11420 (Aggiornamento al 21/10/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazione invio alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fondi (LT) - Via Sant'Antonio snc

Si tratta di un edificio residenziale isolato, ad un solo piano, sito all'interno del **** Omissis **** e di proprietà del sig. **** Omissis ****. Il suddetto immobile è composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, mentre al piano seminterrato sono ubicati i locali deposito e cantina. L'ingresso all'abitazione avviene tramite un porticato esterno sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano strada. Nelle vicinanze è stata riscontrata la presenza di alcuni servizi - supermercato, piccole attività commerciali, strutture ricettive di vario genere - per la vicinanza con l'arteria stradale regionale 213-Flacca e poiché il bene pignorato è ubicato in una zona turistica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 864, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della cartografia esistente risulta che l'immobile in oggetto: - secondo il P.R.G. del Comune di Fondi, 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, ha la seguente destinazione urbanistica: "attrezzature pubbliche". Pertanto in detta zona, secondo le disposizioni dell'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dovrebbero essere collocate le attrezzature di quartiere, ovvero attrezzature scolastiche o di interesse comune, parcheggi, verde pubblico e/o attrezzato o altre esigenze di interesse generale; - secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio, adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007, fa parte del paesaggio degli insediamenti urbani e degli ambiti di recupero e valorizzazione paesistica - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) - e, nel contempo, fa parte delle aree urbanizzate e del paesaggio con valore estetico tradizionale e delle bellezze panoramiche - Tavola B (Beni Paesaggistici) - secondo quanto disciplinato alle lettere c) e d) del DLgs 42/2004, secondo cui in tali categorie rientrano: " c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze".

Prezzo base d'asta: € 164.567,68



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.567,68

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Fondi (LT) - Via Sant'Antonio snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 864, Categoria A3	Superficie	130,42 mq
Stato conservativo:	Secondo quanto emerso dal sopralluogo di accesso, l'immobile risulta in buon stato di conservazione ed abitato saltuariamente dal proprietario.		
Descrizione:	Si tratta di un edificio residenziale isolato, ad un solo piano, sito all'interno del **** Omissis **** e di proprietà del sig. **** Omissis ****. Il suddetto immobile è composto, al piano terra, da soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni, mentre al piano seminterrato sono ubicati i locali deposito e cantina. L'ingresso all'abitazione avviene tramite un porticato esterno sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano strada. Nelle vicinanze è stata riscontrata la presenza di alcuni servizi - supermercato, piccole attività commerciali, strutture ricettive di vario genere - per la vicinanza con l'arteria stradale regionale 213-Flacca e poiché il bene pignorato è ubicato in una zona turistica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Secondo quanto riportato alla scrivente, l'immobile risulta saltuariamente abitato dal proprietario nonché debitore esecutato, il sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Latina il 04/06/2002

Reg. gen. 14318 - Reg. part. 2071

Importo: € 206.582,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è corredata dal seguente documento successivo: - Comunicazione n.796 del 25/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2010 e cancellazione totale eseguita in data 15/03/2010 (Art.13, comma8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).